8.4

8.4

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

החברה הממשלתית לתיירות

מנכ"ל

4

תוכנית אב

אינקס בל (2)

1968 - 1977

מודפס ומיוצר ע"י המשקם ירושלים

טל. משרד 2-226361, מפעל 716732, 722322

8.4

ירושלים, 6.10.71
מספר: 56-ת/973

לכבוד
מר ראובן אלוני
סמנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הסכם כולל עם מנהל מקרקעי ישראל - החברה הממשלתית לתיירות

1. בהמשך לשיחותיכם בנושא אגן מגן שר התיירות וסכומגר ביום 5 אוק' 71 הנני מעביר לך נוסח "ב טיוטת הצעת הסכם ביבבו.

2. מסוכם - בבקשך לזמן דיון בפורום שנראה לך במגמה להביא הנושא לגמר חתימת טובה.

בידידות,

מנדי פורת
מ נ כ "ל

העתקים:
מגן שר התיירות - מר שרי - משרד התיירות - י-ם
יועץ משפטי - מר קולני, משרד התיירות - י-ם

ה ס כ ם

שנשרך ונחתם בירושלים ביום .....

ב י ן מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות המיתות וקרן קיימת לישראל, שיקרא (להלן "המינהל") מצד אחד,

ו ב י ן החברה הממשלתית לתיירות (להלן "החברה") מצד שני,

ה ו א י ל והחברה עוסקת במיתות ובעידוד מיתוחם של אתרי התיירות בישראל;

ו ה ו א י ל ובמסגרת מעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות מיתות בשטחי קרקע מסויימים, אשר יחין מיועדים לתקמת מפעלי תיירות למיניהם ומפעלים מקשורים בכך ואשר המינהל יסכים ליעודם זה;

ו ה ו א י ל והמינהל מעוניין כי החברה תעשה את ההכנון ואת עבודות המיתות בשטחים הנ"ל הנמצאים בבעלות מדינת ישראל (להלן "השטחים"), לשם הכשרתם ליעודם.

לעיקר הוחנת והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. (א) המינהל יעמיד לרשות החברה בברת-רשות וירשה לה מדי פעם לפחות שטחים אשר ייועדו למטרות האמורות לעיל בהכנית מיתאר אשר תוכן ע"י החברה לאחר תיאום עם המינהל.

(ב) המינהל ימן את אישורו בחור בעל הקרקע לכל תוכנית שהוכנה בהתאם לאמור בסעיף קטן (א) והחתימה נציג מוסמך של המינהל על הכנית מיתאר כאמור תהווה אישור המינהל.

3. (א) החברה תהיה חייבת להתחיל לבצע את עבודות המיתות של השטחים המיועדים כאמור תוך שנה מן היום שבו אושרו ההכניות על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

(ב) החברה תהא רשאית לעשות את עבודות המיתות בעצמה או באמצעות חברה בת שלה או גוף מטעמה, אולם בתנאי המורים כי האחריות הבלעדית לעשייתן במועד כאמור, תחול עליה בלבד.

4. החברה תהא רשאית לנהל מו"מ עם יזמים ולהציע להם שטחי קרקע מתוך השטחים במסגרת הכנית המיתאר.
הקרקע הימסר ליזמים האמורים בהמירה ע"י המינהל, כשוף לאמור בסעיף 7 להלן, ובהתאם לתרוגרמה וההכנית שהוכנו לגבי הקרקע על-ידי החברה בתיאום עם המינהל.

5. (א) היזמים יומנו ע"י החברה או חברת-חבת אל המינהל לשם חתימה על הסכם מוקדם לגבי אותה קרקע, בתנאים המוסכמים עם החברה שיחיו מקובלים במינהל באותה עת.

(ב) ערך הקרקע לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים והשלום דמי החכירה השנתיים ייקבעו מדי פעם ע"י הועדה לקביעת ערך הקרקע, בהשתתפות הנציגי הממשלתי ונציג החברה.

(ג) בתור ערך הקרקע כאמור ייקבע הערך לפני פיתוח ומבלי להביא בחשבון את פיתוח הקרקע. וכל עוד לא יחליט המינהל אחרת, הוא ייקבע אחת לשנתיים מתאריך סיום פיתוחו של השטח - לגבי שטחים באזורי פיתוח א', כפי שיסווגו מדי פעם, ואחת לשנה - לגבי שטחים בשאר חלקי הארץ.

6. (א) הוצאות הכנון והפתוח של השטחים (להלן-הוצאות הפיתוח) ייקשו על חשבונם של החברה בלבד והיא לא תהא רשאית לתבוע מהמינהל כל תשלום בשל הוצאות פיתוח.

(ב) החברה תהא רשאית לתבוע ולקבל מאת כל יזם השתתפות בהוצאות הפיתוח של השטח בכללו ושל הקרקע הכובעת לון בתנאי המורש שהיא תקבע סכום זה בנערך מערך הקרקע, וכי סכום ההשתתפות יחל על כל יזם ויזם יקבע על ידי החברה לפי שיקול-דעתה הבלעדי ויתולם ע"י היזם ישירות לחברה לפי התנאים שהחברה תיקבע.

7. כל יזם יחתום על הסכם מוקדם עם המינהל לפני שיהא זכאי לחכירת הקרקע, בו יהיה מותנה, בין השאר, כי אם לא יביא את הכניות הבנייה או לא יתחיל בבנייה או לא יסיימה במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהיה בטל, הוא יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירת לגביה.
חתימת הסכם מוקדם תהיה מותנית בכך כי היזם יפציא הסלבה של משרד התיירות לפסור ממכרז.
התקופה בה יהיה היזם חייב להשלים את הבנייה על הקרקע לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום אישור הכנית הבנייה בועדות התכנון והבנייה.

8. בכל מקרה שעל קרקע כלשהי בתחום הכנית הפיתוח יחיו מחזיקים, אשר יהא צורך לפנותם, ייקבעו הצורך בפינוי, דרכי הפינוי והסכומים שיהיה ניתן לשלמם בגין כל פינוי ע"י המינהל והחברה. הפינויים ייקשו על חשבון המינהל ע"י החברה, בתנאי שבשום מקרה לא ישא המינהל בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה.

כל תוספת תשלום מעל לשער האמור, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מאת היזם, אשר לו נמסרה הקרקע שפונתה.

9. החברה תחזיל בפיתוח אמא כל שטח שהועמד לרשותה כאמור בסעיף 2 בהקדם האפשרי אחרי אישורה של הכנית הפיתוח, והמשיך בפיתוח השטח בהתאם לצרכים המסגרת אפשרויותיה הקציבתיות ולפי סדר עדיפויות שהיקבע בתיאום עם המינהל.

10. (א) כל שטח בתחום הכנית פיתוח מאושרת, אשר לא יפותח ע"י החברה כאמור בסעיף 9, לא יחולו עליו הוראות הסכם זה והמינהל בלבד יהיה רשאי לעשות בו ככל שיראה לנכון, ויחזיר לחברה את הוצאותיה לתכנון ופיתוח השטח בכפוף לאמור בפסקא(ב).

(ב) הוראות פסקא א' לא יחולו על קרקע אשר לגביה מסרה החברה למינהל כי פיתוחה לא יבוצע בשלב ראשון כי אם בשלב מאוחר יותר. לגבי קרקע כאמור ייקבע, בהסכם בין החברה למינהל מועד מיוחד לפיתוח.

(ג) לשם הבהרת הנקבע בזה כי המינהל לא יהיה חייב להחזיר להברה את הוצאותיה לתכנונו ולפיתוחו של כל שטח כאמור אלא לאחר שהחכירו ליוזם כלשהו, ובהנאי שהחברה תמציא למינהל חשבון סופי של כל הוצאותיה לפתוח השטח מאושר על ידי רואה חשבון.

(ד) החברה תהיה חייבת למסור את השטח כאמור למינהל משהוא הגוי מכל דבר השייך להברה.

11. המורת העולותיה של החברה לפי תנאי הסכם זה ישלם לת המינהל דמי-ניהול בכל שנת פעילות בגובה של 7% מהסכום הכולל שהחברה השקיעה בתכנון ובפיתוח השטחים באותה שנה, (לרבות מסכום ההוצאות המינהליות הכרוכות בכך).

12. החברה לא תדרוש, ולא יגיע להברה מהמינהל כל תשלום עבור חשבון קרקעות המינהל בסביבת השטחים שנותנו על ידי החברה.

13. החברה לא תהיה רשאית להעביר לאחרים - למעט חברות בת וחברות שלובות - את זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא, למעט הזכות לפיתוח חשטח כאמור בסעיף 3(ב) לעיל.

14. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה יובאו להכרעתם של מנהל המינהל ומנהל משרד המיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעתם של שר החקלאות ושר המיירות.

15. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

ולראיה באו על החתום:-

_____ _____

החברה הממשלתית למיירות מינהל מקרקעי ישראל

דק/ים

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים, 29.7.70
מס' 1056

לכבוד
מר ראובן אלוני
מינהל מקרקעי ישראל
דרך פתח תקוה 85
תל אביב

מר אלוני הנכבד,

אני שמח לשלוח אליך זוג הזמנות להופעת השלישיה שטרן, דוד ואיסטרמין - בטסגרת הפסטיבל בקיסריה.

אני מקוה שתוכלו להשתתף וכי תהנו מהופעה.

בברכה,

מ. איל

משרד התיירות

11.6.1970

מינהל מקרקעי ישראל

לכבוד
מר יצחק לוי
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

מר לוי הנכבד,

בהמשך למכתבי מיום 6.4.70, הנני להודיעך בזאת כי מיניתי את מר מ. אייל כנציג שלישי מטעמנו בועדה המשותפת עם מינהל מקרקעי ישראל, משרד התיירות והחברה הממשלתית לתיירות שתציע קריטריונים לקביעת מחיר הקרקע המועברת לחברות הפתוח שלנו.

אודה לך אם תודיענו בהקדם מי הם שלושת נציגכם בועדה, על מנת שאפשר יהיה לכנסה בהקדם.

בכבוד רב,

יעקב שדה

י. שערי
סגן שר התיירות

החברה הממשלתית לתיירות
מגדל שלום, שומה ד', תל-אביב

מס' פ- 5333

ת"א, 23.4.70

לכבוד

ת.ד.:

הנדון: **בשדר הלכת קרקעות המנהל לחברות המיתרה**

מגן של התיירות והמנהל הינהל בקרקעי ישראל מיגן דפדם משותפת לטיפול בחברות קבוצות המינהל להשלים עמהם תפיירות בפרוך מעולמן.

בל המביעות והתנגדות שיש לנהלי החברות בקשר לחברות זכויות הקרקע מהינהל מקרקעי ישראל-ביבאום לטיפול חיוקה הזה.

לאור מסיבות הנ"ל אין לבטל הבדלת קו המינהל אלא מהבעות שחברה המשלמים לתיירות מלבד.

בכבוד רב,

מ. בוזיאר
יוסף בלבלי

עותק: מר י. פרש - מגן של התיירות
מר ס. נחום
מר מ. מלמוד

מע/שמ

מ"ס בטיר ב' תש"ל
6 באפריל 1970

לכבוד
מר יצחק לוי
מנהל מיבטל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6
ירושלים

מר לוי הנכבד,

בהתאם לפגישתנו מיום 26.3.70 הסיכומנו להקים ועדה משותפת בין מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות והחברה הממשלתית למיירות מתגיע קרימרידגים לקביעת מחיר הקרקע המועברת לחברות הפנדק שלנו, הריני להודיעך שמינינו את מר מ. שוויצר ואת מר דן ברלי כנציגנו בועדה זו.

בברכה,

יהודה שפרי

העתקים מר צבי קיבן
מר מ. שוויצר
מר דן ברלי

מספר: ס-0671

ח' טבת תש"ל
14.12.1969

לכבוד
מר ר. אלוני
סגן מנהל
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל
לבין החברה הממשלתית לתיירות.

בהמשך לשיחותינו בנדון, רצ"ב דפי שרקים להסכם
ביצענו על תנאי העמדת הקרקעות לצורך שרויקטים לשיחות
תיירותי.

בכבוד רב,

צ. קינן
מנהל החברה.

העתק: מר מ. דת שליט.

נקודות להסכם בין מינהל מקרקעי ישראל
לבין החברה הממשלתית לתיירות.

1. מטרת התיירות והחברה הממשלתית לתיירות (להלן: החברה) מכינים תכנית תב"ע ארצית לענף התיירות.

   המסגרת התכנית זו איתורי השטחים המיועדים למתחמי ענף התיירות יוכנו בשיתוף עם הגורמים הממשלתיים שלהם עניין בהכנתן ושתות המיזמי של המדינה.

2. תכנית זו תשמש כאמור לעיל בין היתר גם לאיתור אזורים בעלי עדיפות למתחמי תיירות.

3. באזורים המיועדים למתחמי ממעלי תיירות ושבהם הקרקע בבעלות המדינה, יוקצו הקרקעות על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל) לרשות החברה הממשלתית לתיירות (או לחברות הבנות שלה) לצורך המתחם ובדי להציעם ליזמים בענף.

4. ועדה מורכבת מנציג המינהל, נציג החברה ונציג הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצא השטח הנדון, תקבע מלכתחילה את מחיר הקרקע ליזמים. חוקה מחיר זה יהיה ל-3 שנים והחברה תהיה רשאית להציע ליזמים את הקרקע למי מחיר זה. המינהל יתחייב להתחם על חוזי חכירה עם היזמים שיוצעו על ידי החברה בהתאם.

5. למען הסרת ספקות, המחיר שיקבע על ידי הועדה יהיה לפני המתחם ומבלי לקחת בחשבון את ההשקעות הנדרשות בעתיד.

6. לאחר קביעת המחיר הראשוני ע"ב הועדה והתבצע תוך בבל 3 שנים להשריך מחדש את הקרקע הנדרשת ובעדיין לא נמכרה. הערכת זו גם היא איננה צריכה לקחת בחשבון את השקעות המתחם שבוצעו על ידי החברה.

7. בתוצאה מהסכם זה, המתחם יבוצע על ידי החברה ללא השתתפות כספית של המינהל. כמו כן המינהל לא יגבה דמי חכירה מהחברה אלא רק מהיזמים לאחר מסירת הקרקעות לידיהם.

8. החברה תהיה רשאית להציע ליזמים את הקרקע במחיר אשר יכלול את הערכת המינהל ואת הוצאות המתחם כולן או בחלקן. הכל בהתאם לשיקול דעתה ובהתחשב במדיניות עידוד ההשקעות בענף התיירות.

9. על היזם יהיה להתחם בנוסף לחוזה החכירה עם המינהל על חוזה עם החברה, אשר יתייחס לנושאי ותיקון הפרוייקט ולהוצאות המתחם שהחברה תהיה רשאית לגבות ממנו במסגרת זו.

   החוזה בין החברה ליזם ישמש למינהל בבסיס להתיחסות חתוזה ביניו לבין היזם.

נקודות להסכם בין מינהל מקרקעי ישראל
לבין החברה הממשלתית לתיירות.

1. מגדל התיירות והחברה הממשלתית לתיירות (להלן:החברה) מביעים הסכמה עם הרצון לעניין התיירות.

במסגרת הסכמה זו איתרו הצדדים המעוניינים לחזות עניין התיירות ובכפוף לשיתוף עם הגורמים הממשלתיים שלהם עניין בתכנון וחזות תחום זה של המדינה.

2. הסכמה זו תשמש כמחוור לעיל בין היתר גם להיתר חוזרים בעלי עדיפות לחזות תיירות.

3. בחוזרים המיועדים לחזות מתלי תיירות ושבהם הקרקע בבעלות המדינה, ידשמרו הקרקעות על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל) לרשות החברה הממשלתית לתיירות (או לחברות הבנות שלה) לצורך הקמת יחידי להפעיל ליזמים בעצמן.

4. יחידה מורכבת הבנייה המינהל, בניה החברה ובניה הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצא השטח הנדון, תקבע שלמחילה את מחיר הקרקע ליזמים. תקוף מחיר זה יהיה ל-3 שנים והחברה תהיה רשאית להציע ליזמים את הקרקע לפי המחיר זה. המינהל ישתייב לחתום על חוזי חכירה עם היזמים שיבחרו על ידי החברה בהתאם.

5. לאחר הורת מקרה, המחיר שיקבע על ידי הועדה יהיה לגבי חוזים ומבלי לקחת בחשבון את הסקעות הבהויות בעתיד.

6. לאחר קביעת המחיר הראשוני תוכל הועדה ותחכנס פעם בכל 3 שנים להעריך מחדש את הקרקע הנחוצה ושעדיין לא נחכרה. הערכה זו גם היא איננה שריבה לקחת בחשבון את הסקעות המחזה שבוצעו על ידי החברה.

7. בתוצאות מחסכה זה, חחזה יבוצע על ידי החברה ללא התחשבות בבעיית של המינהל. כמו כן המינהל לא יגבה דמי חכירה מהחברה אלא רק מהיזמים לאחר הכירה הקרקעות ליזמיהם.

8. החברה תהיה רשאית להציע ליזמים את הקרקע במחיר אשר יכלול את הערכת המינהל ואת הוצאות החזה כולן יחד בחלקן. חבל בחשבון לשיקול דעתה ובהתאם בהתניות עידוד ההסקעות בעניי התיירות.

9. על היזם יהיה לחתום בנוסף לחוזה החכירה עם המינהל על חוזה עם החברה, אשר יתייחס לנושאי ומיקוי הפרוייקט ולהוצאות החזה שהחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם בהסכמה זו.

החוזה בין החברה ליזם יהיה המינהל בבעיה להתייחס לחתימת החוזה ביניו לבין היזם.

נקודות לסכום בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה המשלמת לחיירות.

1. מחיר המיירות והחברה המשלמת לחיירות (להלן: החברה) מכינים תכניות את הרצוי לקנות המיירות.

המסגרת התכנית זו איתרו המגרשים המיועדים למתן עבור המיירות ויתבצע בשיתוף עם הגורמים המשלמים שלהם עניין בתכנון ושתפה מייד של המינהל.

2. תכניות זו תסגר כמאוד לעיל בין היתר גם לאיתור אזורים בעלי עדיפות למתן חיירות.

3. באזורים המיועדים למתן מגרלי חיירות ושבהם מקרקע בבעלות המדינה, יוקצו המקרקעות על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל) לרשות החברה המשלמת לחיירות (או לחברות תבנית שלה) לצורך המתנה עדי להשיקם ליעדיהם בעתיד.

4. ועדת מורכבת מנציג המינהל, נציג החברה ונציג הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצא המגרש, תקבע מלכתחילה את מחיר הקרקע ליעדיהם. בדקי מחיר זה יהיה ל-3 שנים והחברה תהיה רשאית להציע לחיירות את הקרקע לפי מחיר זה. המינהל יתחייב לחתום על חוזי חכירה עם חיירות שיוצעו על ידי החברה בהתאם.

5. לאחר חברת סקרות, המחיר שיקבע על ידי הועדה יהיה לגבי המגרש ומבלי לקחת בחשבון את ההשקעות הנוספות במגרש.

6. לאחר קביעת המחיר הראשוני תוגש הועדה ותתכנס מעת לעת בכל 3 שנים להעריך מחדש את הקרקע הנמכרת ועדכונים לא נמכרה. הערכה זו גם היא איננה צריכה לקחת בחשבון את ההשקעות המבוצעות שבוצעו על ידי החברה.

7. בנוסף מהסכם זה, החברה אבנבת על ידי החברה ללא אחריות מסוגית של המינהל. כמו כן המינהל לא יגבה דמי חכירה מהחברה אלא רק מחיי מחיר לאחר מכירת הקרקעות ליעדיהם.

8. החברה תהיה רשאית להציע ליעדיהם את הקרקע במחיר אחר יכלול את הוצאות המינהל ואת הוצאות הפיתוח בגלל זו בחלקן. חכל בהתאם לשיקול דעתה ובהתאם בהודעה עידוד ההשקעות בתנאי חחיירות.

9. של חיזם יהיה להתנה בנוסף לחוזה החכירה עם המינהל של חוזה עם החברה, אשר יתייחס לנושא הקיבוץ המרוויחים ולהוצאות הפיתוח שהחברה תהיה רשאית לגבות מהם בהסכמת זו.

חוזה הנ"ל החברה ליזם יעמוד למינהל בבטיח לחתימת חוזה בינו לבין היזם.

נקודות להסכם בין מיגדל מרקני ישראל
לבין החברה המסחרית למסירה.

1. מערך המסירה והחברה המסחרית למסירות (להלן: החברה) מביעים הסכמה עם הרצאת לקבץ המסירות.

בהסכמת הכנסת זו אינדרי הנסחים המיועדים לתת עבור המסירות ויכנס בהתאמה עם הגדרתם המסחרית שלהם עניין בהכנסן ובתוך המיצי של המרשת.

2. הבנות זו ומסמך מסמך לעיל בין היתר גם להיותו מוגדרים בכלי קדימות לתוכן המסירה.

3. המוגדרים המיועדים לתוכן מכלי המסירה ובמסמך מרקע בבעלות המרשת, ויבוצע מרקעות על ידי מיגדל מרקני ישראל (להלן: המיגדל) לרשות החברה המסחרית למסירות (או לחברה הבנות שלה) לצורך הגדרה מבוא להגיעם ליעדיהם בתוך.

4. רשת מרכבה מבצע המיגדל, בצע החברה ובצע הרשת המקומית שבמדינה שיהיה נמצא המשה הגדרן, תקבע מלכתחילה את מחיר המרקע ליעדיהם. מחיר זה יהיה ל-3 שנים והחברה תהיה רשאית להגיש ליעדיהם את המרקע לפי המחיר זה. המיגדל יתחייב לחתום על חוזי חבירה עם היעדים שיבוצע על ידי החברה המסחרית.

5. לאחר הגדרת המרקע, המחיר שיקבע על ידי הרשת יהיה לגבי הגדרה המלאי לקחת בחשבון את המעקבות המבוצעות בחברה.

6. לאחר קביעת המחיר הראשוני תוגש הרשת המסחרית מחדש בכל 3 שנים להגדיל מחדש את המרקע הבחברה הרשמיים לה בחברה. החברה יד בם היא אינה שייכת לקחת בחשבון את המעקבות המחדש שבוצעו על ידי החברה.

7. בהתבוסה מהסכם זה, המחדש יבוצע על ידי החברה ללא המחדש בטבלת של המיגדל. מחד כן המיגדל לא יבצע דמי חבירה מהחברה אלא רק מהיעדים לאחר מסירת המרקעות ליעדיהם.

8. החברה תהיה רשאית להגיש ליעדיהם את המרקע במחיר אשר יכלול את הוצאת המיגדל ואת הוצאות המחדש בולן הד בחלקן. הכל בהתאם לסיכול רשתה שבמשתמש במיגבלות קידוד המרקעות בתוך המסירה.

9. כל הנוגע יהיה לחתום בנוסף לחוזה המכירה עם המיגדל על חוזה עם החברה, אשר אחריותה לגבי הגדרה המרקע ולהוצאות המחדש שהחברה תהיה רשאית לגבות מתוך המסירה זו.

חוזה בין החברה ליעדים יאשר למיגדל בהיותם להתיחס חוזה בינו לבין היעדים.

נקודות לתכנון בין מינהל מרקעי ישראל לבין החברה המשלמת לתיירות.

1. מערך התיירות והחברה המשלמת לתיירות (להלן: החברה) מביאים הבנות את ארצות לענף התיירות.

   בהתאם הבנות זו איתרו חשמים המיועדים להתנה ענף התיירות ויצגו בשיתוף עם הגורמים המשלמים שלהם עניין בהכנסן זמתנה מהיר של המדינה.

2. הבנות זו חשמה כמנוע לעיל בין היתר גם לאיתור אזורים בעלי עדיפות להתנה תיירות.

3. באזורים המיועדים להתנה מטעלי תיירות ושבהם הקרקע בבעלות המדינה, יוצעו הקרקעות על ידי מינהל מרקעי ישראל (להלן: המינהל) לרשות החברה המשלמת לתיירות (או לחברות הבנות שלה) לצורך הקמת זכרי להשיעה ליזמים בשכר.

4. יעדת מדיבות מגביה המינהל, נגיע החברה ובגיע הרעות המקומיות שבהתנה שיעוצה נגמה המטה הבדון, תקבע מלמתאילה את מחיר הקרקע ליזמים. הקף מחיר זה יהיה ל-3 שנים ולחברה תהיה רשאית להציע ליזמים את הקרקע לפי מחיר זה. המינהל יתחייב להתנה על מנת מכירה עם היזמים שיצמנו על ידי החברה בהתאם.

5. לאחר תורת מסוימת, המחיר שיקבע על ידי הנהלה יהיה לפני הפתנה ומבלי לקחת בחשבון את הפעקעות הבנויות בעתיד.

6. לאחר קביעת המחיר הראשוני מטוב הנכרת ותחנגם נתה בכל 3 שנים להעריך מחדש את הקרקע הנמכרת ושעדיין לא נמכרה. הערכה זו גם היא איננה צריכה לקחת בחשבון את הפעקעות הנתנה שבוצעו על ידי החברה.

7. בתוצאת מהסכם זה, הנתנה יבוצע על ידי חברה ללא השתתפות כספית של המינהל. כמו כן המינהל לא יבצע דמי הכירה מהחברה אלא רק מהיזמים לאחר מכירת הקרקעות ליזמים.

8. החברה תהיה רשאית להציע ליזמים את הקרקע במחיר אשר יכלול את הערכת המינהל ואת הוצאות הנתנה כולן או בחלקן. הכל בהתאם לשיקול דעתה ובהתאם במדיניות ערוך הפעקעות בקנף התיירות.

9. על מנת יהיה להגיע בנוסף לחוזה המכירה עם המינהל של חוזה עם החברה, אשר יוגישו לגופו מחיקי הרוייקט ולהוצאות הנתנה שהחברה תהיה רשאית לגבות מכנו בהתאם דו.

   הנתנה בגין החברה ליזם יעשה למינהל בכפיים להמיעת חוזה בינו לבין היזם.

מדינת ישראל
מינהל המקרקעי ישראל

ירושלים, 31.3.69

לכבוד
החברה הממשלתית לתיירות
בית פרומין, ירושלים

א.נ.,

הנדון: סקירת פעולות חברתכם.

לצורך הדו"ח השנתי שעורך מינהל מקרקעי ישראל על השתתפותו בחברות ממשלתיות בשנת 1968/69, אודה לכם אם תואילו להמציא לי את:

1) המאזן של חברתכם.

2) סקירה על פעולות חברתכם בשנת הדו"ח הנ"ל.

אני מצפה לקבלת החומר הנ"ל בהקדם.

בכבוד רב ובתודה מראש

א. פוזננסקי
מנהל רשות הפיתוח.

מדינת ישראל

מינהל המקרקעי ישראל

ירושלים, יח' באייר תשכ"ט
6.5.69

לכבוד

החברה הרשמית לתיירות בע"מ

רח' המלך גורש 24

ירושלים

א.נ.,

הנדון: סקירת פעולות חברתכם.

בתאריך 31/3/69 נשלחה אליכם בקשה להעברת המאזן של חברתכם וסקירה על פעולות חברתכם בשנת 1968/69. לצערי עדיין לא הגיע חומר זה אלינו.

אודה לכם אם תמציאו את החומר בהקדם.

בכבוד רב,

א. פוזננסקי
מנהל רשות הפיתוח.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים, יח' באייר תשכ"ט
6.5.69

לכבוד

החברה הממשלתית לתיירות בע"מ
רח' המלך גורג' 24
ירושלים

א.נ.,

הנדון: סקירת פעולות חברתכם.

בתאריך 31/3/69 נשלחה אליכם בקשה להעברת המאזן של חברתכם וסקירה על פעולות חברתכם בשנת 1968/69. לצערי עדיין לא הגיע חומר זה אלינו.

אודה לכם אם תמציאו את החומר בהקדם.

בכבוד רב,

א. פוזננסקי
מנהל רשות הפיתוח.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION
Hakirya, Jerusalem Tel. 33294, 33246 Cables: Touristrael Jerusalem

מס'- 0014

לכבוד
מר א. פרזנבסקי
מבקר מדריך
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

26.3.68

א.ג,

הנדון: סקירה על פעולות החברה
מכתבך מיום 28.2.68

מאז הקמת משרד התיירות הצטמצמו פעולות החברה בנושאי תאום והכוונת משקיעים ולא בוצעו פעולות הנובעות מיזמת החברה.

עם חידוש פעולות החברה, הוגדרו תפקידיה מחדש והיא תעסוק בעקר בתאום וקידום פעולות חברות התיירות האזוריות.

אי לכך לא נוכל להמציא לך את המומר המבוקש.

בכבוד רב,

צ.קינן
מנהל החברה

מינהל מקרקעי ישראל

צק/סש

Overseas Offices: NEW YORK, 574 Fifth Avenue, N.Y. 36. CHICAGO, 5 South Wabash Avenue, Suite 1402.
LOS ANGELES, 613 South Flower Street, Suite 1503. LONDON, 59 St. James's Street, S.W.1.
PARIS, 14 rue de la Paix, (2e). ROMA, Via Vittorio Veneto 96. ZURICH, City-Haus, Talacker 50.
STOCKHOLM, Torsgatan 4. BUENOS AIRES, Suipacha 927.
MONTREAL, 1117 St. Catherine Street West.

מדינת - ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים 28.2.68

לכבוד

החברה הממשלתית לתיירות

משרד התיירות

הקריה

ירושלים.

א.נ.,

הנדון: סקירה על פעולות החברה.

אסיר לכם תודה אם תואילו להמציא לנו סקירה על פעולות חברתכם לשנת 1966/67 החומר המבוקש על ידינו דרוש לנו לעדכון היקנו ולעריכת דו"ח מוסדנו.

לקבלת החומר בהקדם הנני מצפה, ומודה לכם על כך מראש.

בכבוד רב,

א. פוזננסקי

מבקר מדריך.

/אב

הסכם גג

נערך ונחתם ב-_____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

ל ב י ן

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על חשבונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים ליזמים אשר ישפצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, ישפצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים כברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

../.

3. א) המינהל ימנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום תיאום מוסף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעמוד ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו השטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי חיירות" - ל"שטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל שטח מהשטחים המיועדים והמבנים העליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח ושלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמען המטרות כמפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית מטעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בשטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורט שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא יסא ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאישור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי איסור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייסור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך השטחים אשר לא ייועדו "לצרכי חיירות", לא ייכללו בשטרת השטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי לפטור קרקעות אלה למעונינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

../.

7. א) היו מחזיקים על מסח מיועד כלשהו בתחום תכנית מאתאר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יסא המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים והאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות במשחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לחפץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי חיירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס לתנאי הקצאת המשחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יוסתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא המשח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית כפורסת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) תחליט החברה לעניין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

בתיאום עם המינהל ובאישור המנהל [illegible] להלן

ב) ועדת מכרזים של החברה, אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר להוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד הבריאות~~.

ושר [illegible] המינהל [illegible] החברה

../.

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה וסוס הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת משרד התיירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים משא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, תעביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פניית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דרישה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחייבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יביס את ההכנסות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע הנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שהוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) השלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע בלבד.

(3) השלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי חכירה חד-פעמיים בשיעור של 40% או 80% מערך הקרקע ודמי שימוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע.

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי חכר ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי חכר ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי החכר ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם תום כל תקופת של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החליט המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי החכר השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל אישור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לסביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום למעם הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים מיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או מטרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי בדו שנתיים
החכירה השנתיים מיושלמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.
בשעה קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

../.

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א'ב' ו-ג' דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעמה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם וזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בשיתוף עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נפסרה מעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת מטרד התיירות כאמור בהסכם זה ותתחום עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר התחובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, הרי אם קבלה החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי הכשרה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) בשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה" או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמוש בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

../..

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה סיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של השטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יתחום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

../.

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. בסקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חישוב הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

המינהל _____ החברה _____

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים

לשכת היועץ המשפטי
תאריך:
13.11.1974

מספר:

אל: מר כ. תמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: תסכם גג עם מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לשיחתך הטלפונית אתי, מצורפת בזה טיוטת ההערות שהכינותי בהשובה לפנייתו אלי של סגן היועץ המשפטי במינהל מקרקעי ישראל שהעביר לי את טיוטת הסכם הגג.

במיוחד, אני מפנה את תשומת הלב להערה הנוגעת לסכומים שהמינהל צריך להחזיר לחברה תמורת השקעותיה, במקרה שהקרקעות יחזרו אליו:

בסעיף 24 מדובר על כך שהמינהל רשאי לבטל את ההסכם בכל עת בהודעה מוקדמת של 5 שנים.

בסעיף 25 מדובר על כך שאם המינהל יבטל את ההסכם או לא יאריך אותו, הוא יחזיר לחברה את ההוצאות שהוציאה לתכנון ופיתוח.

התוצאה היא, שבעוד שלגבי יזם פרטי החברה תוכל לקבוע הוצאות פיתוח גם בהתאם לשינויים בערך הקרקע והכסף, הדבר לא יהיה כך במקרה שהמינהל יקבל את הקרקע בחזרה. בשלוש תקופות של שנים הסכומים שהחברה תקבל בחזרה עלולים להיות בעלי ערך אפסי, בעוד שהמינהל יקבל את רוב התוספת בערך הקרקע שהחיה נובעת מהשקעות החברה.

הואיל וברצוני לשלוח את המצורף בהקדם, אודה על עמדתכם.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: ח"כ י. שערי
מר ע. ניב, החברה הממשלתית לתיירות

רח' המלך ג'ורג' 24, ת"ד 1018 ירושלים 91000 טל' 223368 (02)

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת המנהל

ירושלים, י"ח בטבת תשל"ה
1 ינואר 1975

לכבוד

הח"מ המשלחת

לתיירות

רח' הרקר טטאנל 2

ירושלים

א.נ.,

אודה לכם אם תשלחו לנו 2 עותקים מאזן חברתכם ליום 31.12.74.

כמו כן אני מבקש כי תכללו אותנו ברשימת התפוצה שלכם למשלוח המאזנים שלכם בעתיד (בשני עותקים).

בברכה,

עודד סור-סיני
עוזר מקצועי למנהל המינהל

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים
לשכת היועץ המשפטי
תאריך: 3.1.1975

מספר:

אל: מר ע. גיב, החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: <u>הסכם גג עם החברה הממשלתית לתיירות</u>
סמך: מכתבו של ס/היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל מיום 31.12.1974, עם העתק אלי

כדי למנוע אי-הבנה, ברצוני לציין כי אלי לא הומצא העתק של הנוסח המעודכן של ההסכם הנ"ל שהועבר אליך לחתימה עם המכתב שבסמך.

בברכה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: ח"כ י. שערי, יו"ר החברה הממשלתית לתיירות
מר מ. המיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

רח' המלך ג'ורג' 24 ת"ד 1018 ירושלים 91000 טל' 223361 (02)

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים

לשכת היועץ המשפטי

תאריך: 14.6.1974

מספר:

החברה הממשלתית לתיירות
17. 6. 74 = י' תמוז תשל"ד
ת"ק .....

אל: מר א. קרני, עו"ד, היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: הסכם גג בין המינהל לבין החברה הממשלתית לתיירות
מכתביך: מ-4.10.73 ומס. 487/7 מ-22.3.74
מכתבנו: מ-25.9.73 ומ-31.3.74

במכתבנו האחרון המצאנו הרשים של הטיוטה האחרונה המסוכמת של ההסכם הנ"ל.

באותו מכתב המצאנו נוסח לסעיף האחד שאף הוא סוכם לאחר דיונים נוספים.

בשיחתנו הטלפונית לפני מספר שבועות מסרת לי כי הינך בודק את התאמת הנוסח של הסעיף האחד הנ"ל להחלטות שסוכמו.

אני מקווה כי הבדיקה הסתיימה וכי נשמע מכם מתי יהיה המועד לחתימה על ההסכם.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: מר א. ביידץ, ס/מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר מ. תמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

רח' המלך ג'ורג' 24, ת"ד 1018 ירושלים 91000 טל' 223366 (02)

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

יחידה : מחוז הדרום

באר-שבע

תאריך : כ"ה ניסן תשל"ד
17.4.74

אל : מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות י"ם.

עם פרישתי ממינהל מקרקעי ישראל, אני מוצא חובה נעימה לעצמי להביע לך את רגשי תודתי והוקרתי על שיתוף הפעולה והאמון שזכיתי לו בעבודתנו המשותפת.

אני מוקיר ומעריך את עזרתך והדרכתך בכל הנושאים המשותפים שקיימנו במשך שנות היכרותנו.

אני מאחל לך ולבני ביתך אושר, בריאות ושמחה, עבודה פוריה והצלחה בכל מעשי ידיך.

שלך
בהוקרה ובידידות,

שמעון שוחט
מנהל המחוז.

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים

לשכת היועץ המשפטי
תאריך: 25.9.1973

מספר:

אל: עו"ד קרני, סגן היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: 1. הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל
לבין החברה הממשלתית לתיירות

2. הסכם בעניין חמת גדר (אל חמה)

לאחר שסיכמו כל הנקודות הנוגעות להסכמים הנ"ל, אודה לך אם תסביא
לנו את הנוסח הסופי שלהם או שהוריעני אישורכם לנוסח של שני
ההסכמים הנ"ל שהוכן על ידינו והוסבא לכם, על מנת שניתן יהיה
לחתום עליהם בהקדם האפשרי.

מברכת שנה טובה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: מר י. שרי, סגן שר התיירות
מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל
החברה הממשלתית לתיירות

רח' המלך ג'ורג' 24, ת"ד 1018 ירושלים 91 000 טל' 223366 (02)

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים

לשכת היועץ המשפטי

תאריך:
4.9.1973

מספר:

5 9. 73
ת אלול תשמ"ג
תיק ..... תאריך

אל : מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: סיכום ישיבה עם סגן שר התיירות
בענין הסכם עם החברה הממשלתית לתיירות

הנני ממציא לך בזה את סיכום הישיבה הנ"ל מיום 4.9.73, ואני מניח שעל מיו נוכל להכין לחתימה את הנוסח הסופי של ההסכם הכולל בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הממשלתית לתיירות וכן את ההסכם בענין חמת גדר.

בברכה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: מר י. שרי, סגן שר התיירות
מר מ. תמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות
עו"ד קרני, סגן היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל

סיכום ישיבת בינם 4.9.73 בלשכת סגן שר התיירות בנושאים:

1. הסכם כולל בין מינהל מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית לתיירות

2. הסכם בענין חמת גדר (אל-חמה)

משתתפו: מר י. שטרי, סגן שר התיירות; מר מ. זורע, מנהל מינהל מקרקעי ישראל; מר מ. המיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות; מר ד. קולגי, היועץ המשפטי למשרד התיירות; מר י. שרגי, סגן היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל.

א. סגן שר התיירות העלה השגות לגבי המשלה, מתי ובאיזה תנאים יפסק ההסכם הכולל לחול לגבי שטח מלונאי שהחברה קיבלה לצרכי מיתון, באופן שהשטח יוחזר למינהל, וזאת בהתייחס לאמור בסעיף 10 לטיוטת ההסכם (לפי הנוסח בטיוטה שנשרטה על ידי החברה הממשלתית לתיירות בעקבות מסיכומים עם המינהל).

סוכם, כי במקום האמור בסעיף 10 הנ"ל יחול עקרון זה: במידה שקצב המיתון של שטח בתחום תכנית המיתאר, לאחר שאושרה התכנית, לא יהיה סביר לאור הנסיבות, יחולו לחול על אותו שטח הוראות ההסכם, והוא יוחזר ע"י החברה למינהל (כשעל הנאי ההחזרה חלות הוראות המתאימות שבהסכם).

במידה שלדעת המינהל קצב המיתון בשטח מלונאי איננו סביר לאור הנסיבות והחברה מחלוקת על כך, יובא הענין להכרעת נציג בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

ב. המחדר בין המינהל לבין החברה לגבי אל-חמה (חמת גדר) יהיה להקצאה של חמש שנים, במקום שלוש שנים.

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בירושלים ביום .....

בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, שיקרא (להלן - "המינהל") מצד אחד,

ובין החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני,

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים, אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות למיניהם ומפעלים הקשורים בכך ואשר המינהל יסכים ליעודם זה;

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תעשה את התכנון ואת עבודות הפיתוח בשטחים הנ"ל המצאים בבעלות מדינת ישראל (להלן - "השטחים"), לשם הכשרתם ליעודם כאמור.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. (א) המינהל יאפשר להברת מדי פעם לפחות שטחים אשר יועדו למטרות מפעלי תיירות למיניהם ומפעלים הקשורים בכך (להלן - "השטחים המיועדים") בתכנית מיתאר אשר תוכן ע"י החברה בתיאום עם המינהל (להלן - "תכנית המיתאר").

(ב) המינהל ימנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום התיאום באורח שוטף. המימה הנציג המוסמך על תכנית המיתאר תהווה אישור המינהל לגביה. במידת האפשר, יתמנה כנציג המוסמך נציג המינהל בחברה או בחברה הממשלתית לפיתוח אתרי תיירות המטפלת מטעמה באיזור הנדון.

3. (א) על החברה לעשות את עבודות הפיתוח של השטחים המיועדים כאמור ולסיימן באופן שאפשר יהיה להשתמש בשטחים הללו למטרה שלשמה יועדו, תוך תקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח בתנאי שהשום מקרה לא תעלה על 5 שנים מיום אישורה של כל תכנית המיתאר ע"י הרשויות המוסמכות.

(ב) החברה תהיה רשאית לעשות את עבודות הפיתוח וכל הפעולות הנלוות עפ"י הסכם זה בעצמה או ע"י חברה ממשלתית מטעמה.

4. (א) החברה תהיה רשאית להציע ליזמים שטחי קרקע מתוך השטחים המיועדים במסגרת תכנית המיתאר. הקרקע תימסר ליזמים בהכירה ע"י המינהל כפוף לאמור בסעיף 6 להלן.

(ב) איתור הקרקע ליזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל ומנציג החברה ונציג הרשות המקומית אשר בתחומה נמצאת הקרקע, אולם במקום שקיימת הכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

5. (א) יזמים שאותרה לגביהם קרקע על-ידי הועדה כאמור בסעיף 4(ב) יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על חסכם מוקדם לגבי אותה קרקע, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

(ב) ערך הקרקע לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ותשלום דמי החכירה השנתיים על ידי היזם יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

(ג) ערך הקרקע כאמור יקבע מבלי לתביא בחשבון את פיתוח הקרקע. כל עוד לא יחליט המינהל אחרת, ייקבע ערך הקרקע אחת לשנה לכל איזורי הפיתוח.

6. (א) הוצאות הכנון והפיתוח של תשתיים המיועדים (להלן -"הוצאות הפיתוח") ייעשו על חשבונה של החברה בלבד והיא לא תהיה רשאית לתבוע מהמינהל כל תשלום בשל הוצאות הפיתוח.

(ב) החברה תהיה רשאית לתבוע ולקבל מאת כל יזם את חלק היחסי של הוצאות הפיתוח של תשתי המיועד החל על הקרקע המוצעת לו ושל אותה קרקע, כפי שהחברה תיקבע, וזאת בתנאי ממורש שבשעת הצעת שמה כלשהו ליזם היא תקבע סכום הוצאות אלו בנערך מערך הקרקע.

7. (א) על יזם יחתום על חסכם מוקדם עם המינהל לפני שיהא זכאי לחכירת הקרקע בו יהיה מותנה, בין השאר, כי אם לא יביש את תכניות הבניה או לא יתחיל בבניה או לא ישימנה במועדים שיקבעו באותו חסכם, יהיה החסכם בטל, הוא יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל זכויות חכירה עליה. חתימת חסכם מוקדם תהיה מותנית בכך כי היזם יפציא הסלצת של משרד התיירות לפטור ממכרז וכי העסקה תאושר ע"י המינהל.

(ב) התקופה בה יהיה היזם חייב להשלים את הבניה על הקרקע לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום אישור העסקה ע"י המינהל, פרט למקרים מיוחדים שיוסכמו בין החברה והמינהל.

(ג) החל מיום מסירת הקרקע ליזם בהתאם לחסכם המוקדם ביגו לבין המינהל יהיה היזם לבדו חייב בתשלום כל מס המוטל על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד לאותו יום תחול חובת תשלום מסים אלה על המינהל פרט לאמור בסעיף 6(א).

(ד) המינהל לא יחתום עם יזם על חסכם חכירה אלא לאחר שקיבל מן החברה אישור בכתב כי היזם מילא את כל התחייבויותיו כלפיה על-פי סעיף 6(א).

8. היו מחזיקים על קרקע בלשהי בתחום תכנית המיתאר, אשר יהיה צורך לפנותם ייקבעו הצורך בפינוי, דרכי הפינוי והסכומים שיהיה ניתן לשלמם בגין כל פינוי ע"י המינהל והחברה. הפינויים ייעשו על חשבון המינהל ע"י החברה בתנאי שבשום מקרה לא ישא המינהל בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה (לפי שומת השמאי הממשלתי).

על תוספת תשלום מעל לאמור, אם תהיה, תחול על החברה, והיא תהיה רשאית לגבותו מאת היזם, אשר לו נמסרה הקרקע שפונתה.

9. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שמה מיועד תוך שנה מתאריך אשורה של תכנית המיתאר על ידי הרשות המוסמכת, רשאי המינהל רשאי לבטל חסכם זה לגבי אותו שמה בהודעה מוקדמת של 30 יום בכתב.

10. (א) בכפוף לאמור בסעיף 9 הרי כל ששת בתחום מכניות המיתאר, אשר לא מוחזק ע"י החברה, או אשר מוחזק אך לא נחתם לגביו הסכם מוקדם ע"י יזם כלשהו תוך תקופה של 5 שנים מתאריך הסכם זה, לא יחולו עליו הוראות הסכם זה, החל מתום תקופת 5 השנים הנ"ל והמינהל בלבד יהיה רשאי לעשות בו בכל שימצא לנכון.

(ב) אולם אם במקרה מסויים היו נסיבות מיוחדות שבגינן לא בוצע הפיתוח או לא נחתם הסכם כאמור, השאיר החברה לבקש הארכת ההסכם על ידי המינהל לגבי אותו ששת, לתקופה ובתנאים שיוסכמו עם המינהל, אם הסכים לכך המינהל.

לא נתן המינהל את הסכמתו להארכת במקרה כאמור, יחולו הוראות סעיף 13.

(ג) חדלו הוראות ההסכם לחול לגבי ששת כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את הששת האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל חפץ השייך לחברה או כל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה.

11. (א) חדלו הוראות ההסכם לחול על ששת פיועד על פי הוראות סעיף 10, יחזיר המינהל לחברה את הוצאות הפיתוח החלות לגבי הששת האמור אם ולאחר שהמינהל חתם לגביו הסכם מוקדם עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

(ב) נחתם הסכם מוקדם כאמור בסעיף קטן (א) בנסיבות שבהן המשתות שבוצע על איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא תגיעו הצדדים להסכם בענין זה, יחולו הוראות סעיף 13.

12. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר, למעט הזכות לפיתוח הששת כאמור בסעיף 3(ב) לעיל.

13. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעתם של שר החקלאות ושר התיירות.

14. נציגי הצדדים לענין הסכם זה הם:

1. המינהל - מינהל מקרקעי ישראל

2. החברה - החברה הממשלתית לתיירות

15. כתובות הצדדים לענין הסכם זה הן:

(א) המינהל - מינהל מקרקעי ישראל,

(ב) החברה - החברה הממשלתית לתיירות, רח' הרברט סמואל 2, ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 9.7.73

מס' ת' 54 4927

אל: מר ד. קולני, היועץ המשפטי, משרד התיירות

מאת: המנהל הכללי

הנדון: הסדר מוצע בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לטיפולך בנושא הכנת החוזה בנינו לבין מינהל מקרקעי ישראל,
רצ"ב התיקון הנוסף לאחר הדיון אצל מר א. ביידיק, סגן מנהל המינהל.
אודה לך אם תדאג להכנת החוזה בהקדם.

בברכה,

מ. תמיר

תמ/שה

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423
רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

בהמשך המשלחת - לתיירות

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך כה' באייר תשל"ג
27.5.73

מספר 487/7

אל: מר דב קולני, היועץ המשפטי, משרד התיירות, ירושלים.

הנדון: הסדר מוצע בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל.

מכתבך אל מר א. בידץ, מיום 12.3.73.

הנהלת המינהל דנה בישיבתה ב-30.4.73 בהצעת ההסדר שהוגשה ע"י מר א. בידץ ובהשגותיך להצעת הנ"ל, כפי שפורטו במכתבך שבסימוכין.

חלק מהשגותיך נתקבלו על דעת הנהלת המינהל, ואלו הן:

1. לסעיף 1 שבהצעת ההסדר: הצורך בתיאום התכנון בין החברה לבין המינהל והצורך במינוי נציגים של המינהל לקיום התיאום.

2. לסעיף 2 שבהצעת ההסדר: במקום המלים "חברת בת שנתונה לשליטתה" יבוא: "חברה ממשלתית או מטעמה".

3. לסעיף 3 שבהצעת ההסדר: ההשגה בדבר שיטת איתור השטחים.

4. לסעיף 9 שבהצעת ההסדר: ההשגה הנוגעת להבהרת בחזרת הוצאות הפיתוח.

הנהלת המינהל לא הסכימה לדעתך ביחס ליתר ההשגות.

אבקשך להודיענו הסכמתך לנוסח המתוקן של ההסדר כדי שתוכלו לגשת להכנת הסכם בהתאם לאמור לעיל.

ב ב ר כ ה

א. קרני, עו"ד
ס/היועץ המשפטי.

העתק: מר א. בידץ, ס/מנהל המינהל.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' (02) 223171

לשכת היועץ המשפטי

28.5.1973

אל : החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: הסדר כולל עם מינהל מקרקעי ישראל

באתי שוב בדברים בנדון עם מינהל מקרקעי ישראל, ונשלח אלי מכתב (שיגיע בימים הקרובים בדואר) אשר לפיו נתקבלו רוב הערותי להצעה של מר ביידץ, מלבד:

1. המינהל החליט להשאיר את ההגבלה, שתקופת הזמן המכסימלית לפיתוח כל שטח לא תעלה על 5 שנים מאישור התכנית על ידי ועדות התכנון והבניה (סעיף 2 במכתבו של מר ביידץ מיום 24.1.73).

2. יומיע (בסעיף 6(א)) הצורך באישור כל עיסקה על ידי המינהל (אישור שלישי).

3. הוחלט להשאיר את ההגבלה, (בסעיף 9 במכתבו של מר ביידץ) שבמידה שתוך 5 שנים מיום חתימת ההסכם בינינו לבין המינהל החברה לא תסיים את הפיתוח או לא תמצא יזם, הקרקעות חוזרות למינהל דהיינו, תוקף ההסכם כולו הוא לתקופה של 5 שנים בלבד.
(אנחנו הצענו דיון נפרד לגבי כל שטח, בתום תקופת 5 השנים).

אבקש את חחלטתכם בהקדם האפשרי, אם אנו מקבלים את הסיכומים הנ"ל, על מנת שאפשר יהיה לגשת לניסוח ההסכם.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: סגן שר התיירות

חברת ממשלתית

לשכת היועץ המשפטי

כה' באייר תשל"ג
27.5.73

497/7

אל: מר דב קולני, היועץ המשפטי, משרד התיירות, ירושלים.

הנדון: חסדר מוצע בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל.

מכתבך אל מר א. בידץ, מיום 12.3.73.

הנהלת המינהל דנה בישיבתה ב-30.4.73 בהצעת החסדר שהוגשה ע"י מר א. בידץ ובהשגותיך להצעת הנ"ל, כפי שפורטו במכתבך שבסימוכין.

חלק מהשגותיך נתקבלו על דעת הנהלת המינהל, ואלו הן:

1. לסעיף 1 שבהצעת החסדר: הצורך בתיאום התכנון בין החברה לבין המינהל והצורך במינוי נציגים של המינהל לקיום התיאום.

2. לסעיף 2 שבהצעת החסדר: במקום המלים "חברת בת-שנתונה לשליטתה" יבוא: "חברה ממשלתית או ממשמה".

3. לסעיף 3 שבהצעת החסדר: ההסגה בדבר שיטת איתור הטטחים.

4. לסעיף 9 שבהצעת החסדר: ההשגה הנוגעת להבחרת החזרת הוצאות השיתוח.

הנהלת המינהל לא הסכימה לדעתך ביחס ליתר ההשגות.

אבקשך לתודיענו הסכמתך לנוסח ממתוקן של החסדר כדי שתוכלו לגשת להכנת הסכם בהתאם לאמור לעיל.

ב ב ר כ ה

א. קרני, עו"ד
ס/היועץ המשפטי.

העתק: מר א. בידץ, ס/מנהל המינהל.

לשכת היועץ המשפטי

12.3.1973

הנדון: הסדר מוצע בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לדיון בנדון שנערך במשרדך, מובאות להלן ההשגות והנקודות שהובהרו בדיון ואשר יובאו לסיכום סופי על ידיכם:

לסעיף 1: התכנון של השטחים המיועדים לפיתוח חייב כמובן להיות מתואם בין החברה לבין מינהל מקרקעי ישראל.
למשרה זו מן הצורך שיתמנה על ידי המינהל צוות נציג מוסמך (רצוי: נציב המינהל בחברה לפיתוח אתרי תיירות הנוגעת בדבר), אשר איתו מקיים החברה תיאום קבוע ושוטף, כך שהתכנית הסופית שתוכן ביחד איתו תקבל את אישור המינהל, מבלי שהחברה תצטרך לנהל מו"מ נוסף על התכנית עם גורמים אחרים של המינהל.

לסעיף 2: המקום קביעת ההגבלה למספר שנים בגוף הסעיף הזה (וכן בסעיף 8), תיקבע לגבי כל אזור פיתוח בנפרד הקופת הזמן המכסימאלית שבה יש להתחיל ולהשלים את פיתוחו, וזאת בהתחשב בנסיבות בכל מקרה (כגון צורך-בפינויים וכו').
(כן יש להעיר, כי מאחר שהחברות האזוריות לפיתוח התיירות עצמן אינן - מבחינה משפטית-פורמלית "חברות-בת הנתונות לשליטה" של החברה הממשלתית לתיירות", יש לשנות נוסח זה ולכתוב: "או ע"י גוף מטעמה" או "ע"י חברה ממשלתית אחרת המתאמת על ידיה או על ידי משרד התיירות").

לסעיף 3: שיטת איתור השטחים שנקבעה בפסקה(ב) תחול באזורים שבהם אין עדיין תכנית בנין עיר מפורטת. יש להוסיף פסקה(ג) האומרת, כי באזורים שקיימת בהם תכנית כזו ייעשה איתור הקרקע ליזמים על ידי נציב המינהל ונציב החברה, בלי נציב העיריה.

בסעיף 6, אין צורך שיופיע בהסכם זה המשפט האחרון: "וכי העיסקה תאושר על ידי המינהל". (כמו-כן, בקטע השני של פסקה(א) יש לשקול אם לקבוע כנקודת מוצא את התאריך של מתן האישור על ידי ועדת התכנון והבניה המוסמכת לכך, במקרה שאישור זה ניתן רק אחרי אישור העיסקה על ידי המינהל).

לסעיף 9: קטע ראשון: במקרה שלא נמצא יזם תוך התקופה המכסימלית, יקויים בתום התקופה דיון נוסף בין המינהל לבין החברה לגבי השטח הנוגע בדבר.

קטע שני: יובהר, כי המינהל יחזיר לחברה את הוצאות הפיתוח (עם החזרת הטיפול בשטח לידי המינהל בנסיבות הנזכרות בקטע הראשון), ולאחר שהשטח יימסר על ידי המינהל ליזם), מלבד במקרים שהשטח נמסר לגורם שמינהנו יכול לנצל את הפיתוח שביצעה החברה. במקרים כאלה ייקבע במו"מ בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של דמי הפיתוח יוחזרו לה, כאשר הילוקי דעות יופנו ל"בוררות" הנזכרת בסעיף 11 להסכם.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: סגן שר הפיירות
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר מ. טלמון)
מר א. טפיר (מינהל מקרקעי ישראל
מר א. פוזננסקי(
החברה הממשלתית לפיירות (2)

לשכת היועץ המשפטי

4.2.73

אל : מר מ. תמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: ההסדר המוצע בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל

אני מתייחס לנוסח ההסדר שהומצא לך על ידי סגן מנהל מינהל מקרקעי ישראל. עקרונית, יש לברך על ההסדר אשר נותן לחברה מעמד פורמלי מוכר בכל הנוגע למיתוח ששתים לתיירות והקצאת קרקעות ליזמים. יחד עם זאת יש להעיר לגבי מספר נקודות, חלקן בעלות חשיבות עיקרית וחלקן בעלי חשיבות משנית, כמפורט להלן:

1. ההסכם הוא בין המינהל כבעל הקרקעות ובין החברה כמפתחת הקרקעות, מבלי שהקרקע כשלעצמה תעמוד לרשות החברה או שתהיה לה "זכות" כלשהי לגבי הקרקע. בשעתו הועלתה מצידנו הדרישה שהחברה תהיה "בת-רשות" בקרקע (זכות שיכולה להתקרם במובנים מסויימים לזכותו של המחזיק בקרקע בתור שוכר).
אולם ספק אם דוקא על נקודה פורמאלית זו עלינו לעמוד - בתנאי שיינתנו לנו ההסכויות והזכויות המעשיות הדרושות לחברה.

2. בענין זכויות החברה בנושא התכנון: מלכתחילה היה ברור כי כל תכנון חייב להיעשות בתיאום עם המינהל, אך "תיאום" משמעותו - מעמד שווה, לפחות, לחברה לגבי המינהל.
בהסדר המוצע כתוב מדובר על כך שהתכנון ייעשה על ידינו אך יהיה טעון אישור של המינהל (לא כשותף המתואם בתכנון, אלא כגורם המאשר או לא מאשר).
יש לשקול אם הדבר יפריע לנו מבחינה מעשית, בשים לב לכך שבשתי האפשרויות, במקרה של הילוקי דיעות - הן במסגרת "תיאום" והן במסגרת "אישור" - ניתן להביא את הענין להכרעה של שני המנכ"לים או של שני השרים לפי סעיף 11 להסכם המוצע.

3. לסעיף 2: (א) יש לבדוק אם לאור נסיון העבר והתחזיות, ניתן להגביל את עצמנו בתקופה של 5 שנים לגבי מיחוה כל שהיא.

(ב) הגיסוח של סעיף זה יתאים אולי אם ובאשר יאושר, ויבוצע דו"ח מבנה ההון במלואו - אך המצב כיום הוא שחברות המיחוה אינן ב"שליטה" החברה מבחינה משפטית. לכן צריך לכתוב "גוף מעמדי" או "חברה ממשלתית אחרת המתואמת על ידיה או על ידי משרד התיירות".

4. לסעיף 3: למרות מה שנאמר בפסקא (א), פסקא (ב) עלולה להפוך את החברה לשותף מישני בקביעת היזמים, - וצריך להבהיר היטב את משמעותה. עקרונית נראה לי, שאם קיימת הכנית מיתאר - משמע שהתכנית כבר אושרה גם על ידי המינהל וגם ע"י הרשות המקומית (כועדת תכנון ובניה), ולכן במסגרת הכנית זו יש להשאיר לחברה בלבד לקבוע את היזמים והמקומות שיועמדו לרשותם.

בפסקא (א) יש לשקול, אם לכתוב "השטחים המיועדים למיחוה" במקום "המפותחים".

5. לסעיף 4(ב): לענין סעיף זה, עלינו להגדיר על איזה מן האפשרויות הבאות אנו עומדים:

(א) לא להביא בחשבון את העלייה בערך הקרקע כתוצאה ישירה מהשקעותינו במיחוה (דהיינו, שווי קרקע לא מפותחת לעומת קרקע עם מיחוה);

(ב) לא להביא בחשבון גם את עליית ערך הקרקע הנובעת בעקיפין מפעולות החברה, כתוצאה מהתפתחות הכללית של האזור בעקבות הקמת מפעלים תיירות ואחרים והגברת הביקוש לקרקע במקום עקב זאת.

הנוסח המוצע על ידי המינהל עונה רק על האפשרות הראשונה. לפי סעיף זה וסעיף 5(ב), המינהל ייהנה ממלוא עליית ערך הקרקע לפי המוגדר באפשרות (ב) לעיל, ואילו החברה תוכל לקבל בחזרה רק את ההוצאות הממשיות שהשקיעה במיחוה.
יש להתייחס לבעיה זו לאור ההגדרה הכללית של יעדי החברה ואפייה.

6. בסעיף 5(ב) אחרי המילה "לתבוע" מן הראוי להוסיף "ולקבל".

7. לסעיף 6(א): הסיפא דורשת כבר אישור שלישי של המינהל, ונראית לי מיותרת.

8. לסעיף 6(ב) ברור הצורך בסעיף זה בהסכם בינינו לבין המינהל, וכן לא ברורה ההפנייה לסעיף 5(א) (ייתכן שהכוונה היא שהמינהל לא ישלם מסים החלים על מעולות מיחוה שונות אך יש להבהיר זאת).

9. <u>לסעיף 7</u>: יש להביא בחשבון את התקופה שתידרש למינוי, ולהוסיפה לחישוב הזמן הקבוע למיחוה לפי סעיפים 8,2, ו-9 להחכם.

10. לסעיפים 8 ו-9: האם הגבלת הזמן היא מציאותית? בכל מקרה, נראה שאי-אפשר לחסכים כי התגבלה תהיה "מתאריך הסכם זה".

בסעיף 9 "שכתו" לציין במפורש שהמינהל חייב להחזיר את הוצאות הפיתוח לחברה במקרה שהקרקע תוחזר אליו.

11. לסעיף 10 - ייתכן שצריך להזכיר, שגם את המינויים לפי סעיף 7 אפשר לעשות באמצעות אחרים (למשל, להטיל זאת על היזם).

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידת: לשכת סגן המנהל
ירושלים

תאריך כא' בשבט תשל"ג
24.1.73

מספר 487/7

4939 / תשיר / ת' 51

אל: מר ב. תמיר, מנהל החברה הממשלתית לתיירות, ירושלים.

הנדון: ההסדר המוצע בין החברה הממשלתית לתיירות לבין מינהל מקרקעי ישראל.

הואיל והחברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מעוניינת בעידוד התיירות בישראל, ולכן מעוניינת לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסוימים, אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות למיניהם ואשר מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") יסכים ליעודם זה.

והואיל והמינהל מסכים כי החברה תעשה את התכנון ואת עבודות הפיתוח בשטחים הנ"ל לשם הכשרתם ליעודם.

לפיכך מוצע ההסדר כדלקמן:-

1. (א) המינהל יאפשר לחברה מדי פעם לפתח שטחים אשר יועדו למטרות האמורות לעיל בתכנית מיתאר אשר תוכן ע"י החברה ותאושר ע"י המינהל.

(ב) חתימת נציג מוסמך של המינהל על תכנית מיתאר כאמור תהווה אישור המינהל.

2. (א) על החברה לעשות את עבודות הפיתוח של השטחים המיועדים כאמור ולסיימן באופן שאפשר יהיה להשתמש בשטחים הללו למטרה שלשמה יועדו, תוך תקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח, בתנאי שבשום מקרה לא תעלה על 5 שנים מיום אישורה של כל תכנית מיתאר ע"י הרשויות המוסמכות.

(ב) החברה תהיה רשאית לעשות את עבודות הפיתוח בעצמה או ע"י חברת בת שנתונה בשליטתה.

3. (א) החברה תהיה רשאית להציע ליוזמים שטחי קרקע מתוך השטחים המפותחים במסגרת תכנית מתאר. הקרקע תימסר ליוזמים בחכירה ע"י המינהל כפוף לאמור בסעיף 6 להלן.

(ב) איתור הקרקע ליוזמים יעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל ומנציג החברה ונציג הרשות המקומית אשר בתחומה נמצאת הקרקע (להלן - "הועדה").

4. (א) יוזמים אשר יומלצו על-ידי הועדה יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם מוקדם לגבי אותה קרקע, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

../.

רחוב שמאו 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' (02) 223171

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידת:
ירושלים

תאריך

מספר

(ב) ערך הקרקע לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ותשלום דמי החכירה השנתיים יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

(ג) ערך הקרקע כאמור ייקבע מבלי להביא בחשבון את פיתוח הקרקע. כל עוד לא יחלים המינהל אחרת, הוא ייקבע אחת לשנה לכל אזורי הפיתוח.

5. (א) הוצאות התכנון והפיתוח של השטח (להלן - "הוצאות הפיתוח") ייעשו על חשבונה של החברה בלבד והיא לא תהיה רשאית לתבוע מהמינהל כל תשלום בשל הוצאות פיתוח.

(ב) החברה תהיה רשאית לתבוע מאת כל יוזם את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח של השטח החל על הקרקע המוצעת לו, בתנאי מפורש שבעת הצעת שטח כלשהו ליוזם היא תקבע סכום הוצאות אלו בנפרד מערך הקרקע.

6. (א) כל יוזם יחתום על הסכם מוקדם עם המינהל לפני שיהא זכאי להכירת הקרקע בו יהיה מותנה, בין השאר, כי אם לא יגיש את תכניות הבניה או לא יתחיל בבניה או לא יסיימה במועדים שיקבעו באותו הסכם, ההסכם יהיה בטל, הוא יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה. חתימת הסכם מוקדם תהיה מותנית בכך כי היוזם ימציא המלצה של משרד התיירות לפטור ממכרז וכי העיסקה תאושר ע"י המינהל.

התקופה בה יהיה היוזם חייב להשלים את הבניה על הקרקע לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום אישור העיסקה ע"י המינהל, פרט למקרים מיוחדים שבהסכמת החברה והמינהל.

(ב) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם בינו לבין המינהל יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל מס המוטל על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד לאותו יום תחול חובת תשלום מסים אלה על המינהל פרט לאמור בסעיף 5(א).

7. בכל מקרה שעל קרקע כלשהי בתחום תכנית המיתאר יהיו מחזיקים, אשר יהא צורך לפנותם, ייקבעו הצורך בפינוי, דרכי הפינוי והסכומים שיהיה ניתן לשלמם בגין כל פינוי ע"י המינהל והחברה. הפינויים ייעשו על חשבון המינהל ע"י החברה בתנאי שבשום מקרה לא ישאר המינהל בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה (לפי שומת המעריך הממשלתי).

כל תוספת תשלום מעל לשעור האמור, אם תהיה, תחול על החברה, והיא תהיה רשאית לגבותו מאת היוזם, אשר לו נמסרה הקרקע שפונתה.

8. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח השטח תוך שנה מתאריך אישורה של תכנית המיתאר, יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום בכתב.

-/.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' (02) 223171

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה:
ירושלים

תאריך

מספר

9. כפוף לאמור בסעיף 8 הרי כל שטח בתחום תכנית המיתאר, אשר לא פותח ע"י החברה, או אשר פותח אך לא נחתם לגביו הסכם מוקדם ע"י יוזם בלשהו תוך תקופה של 5 שנים מתאריך הסכם זה, לא יחולו עליו הוראות הסכם זה, החל מתום תקופת 5 השנים הנ"ל והמינהל בלבד יהיה רשאי לעשות בו ככל שימצא לנכון.

לשם הבהרת נקבע בזה כי המינהל לא יהיה חייב להחזיר לחברה את הוצאות הפיתוח של כל שטח באמור אלא לאחר שהחכירו ליוזם כלשהו, ובתנאי שבתום 5 השנים תמציא החברה למינהל חשבון סופי של כל הוצאות הפיתוח והמינהל יאשר חשבון זה.

החברה תהיה חייבת להעמיד את השטח האמור לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל דבר השייך לחברה, מיד עם תום הקופת 5 השנים האמורות.

10. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר, למעט הזכות לפיתוח השטח באמור בסעיף 2(ב) לעיל.

11. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעתם של שר החקלאות ושר התיירות.

אנא הודיעונו הסכמתכם לתוכן ההסדר ותנאיו.

ב ב ר כ ה

אורי בידק
ס/מנהל המינהל

העתק: מר י. שערי, סגן שר התיירות.
מר מ. זורע, מנהל המינהל, כאן.
ה"ה: מ. טלמון, א. ספיר, א. פוזננסקי, כאן.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' 223171 (02)

בקשר הבוקרת

ה ס כ ם

עיונית

שנערך ונחתם בירושלים ביום .....

בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, שיקרא (להלן "המינהל") מצד אחד,

ובין החברה הכלכלית לתיירות (להלן "החברה") מצד שני,

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד התיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים, אשר יחיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות למיניהם ואשר המינהל יסכים ליעודם זה;

והואיל והמינהל מסכים כי החברה תעשה את ההכנות ואת עבודות הפיתוח בשטחים הנ"ל לשם הכשרתם ליעודם.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. א. המינהל ירשה לחברה מדי פעם למתח שטחים אשר ייועדו למטרות האמורות לעיל בהכנית פיתחר אשר תוכן ע"י החברה, ותאושר על ידי המינהל.

ב. התיחס נציג מוסמך של המינהל על הכנית פיתחר כאמור החוות איסור המינהל.

3. א. החברה תהיה חייבת לעשות את עבודות הפיתוח של השטחים המיועדים כאמור ולסיימן באופן שאפשר יהיה להשתמש בשטחים הללו למטרה שלשמה יועדו תוך תקופת של חמש שנים מיום אישורה של כל הכנית פיתחר.

ב. החברה תהא רשאית לעשות אל עבודות הפיתוח בעצמה או באמצעות חברת בת שלה, אולם בתנאי המובטח כי ההחריות הבלעדית לעשייתן בסוף כאמור, תחול עליה בלבד.

4. א. החברה תהא רשאית להציע ליוזמים שטחי קרקע מתוך השטחים המסוימים במסגרת הכנית הפיתחר. הקרקע תימסר ליוזמים בחכירה ע"י המינהל, כפוף לאמור בסעיף 7 להלן.

ב. איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י וועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל ומנציג החברה, ונציג הרשות המקומית אשר התחומה נמצאת הקרקע, להלן "הועדה".

5. א. יוזמים, אשר יומלצו על ידי הועדה יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם התיחס על הסכם מוקדם לגבי אותה קרקע, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

ב. ערך הקרקע לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים והשלום דמי החכירה השנתיים ייקבע מדי פעם ע"י הועדה לקביעת ערך הקרקע בהשתתפות נציגי הממשלה.

ג. ערך הקרקע כאמור ייקבע מבלי להביא בחשבון את פיתוח הקרקע וכל עוד לא יחלים המינהל אחרת, הוא ייקבע אחת שלנתיים מתאריך סיום פיתוחו של המתח - לגבי שטחים באזורי פיתוח א', כפי שיסווגו מדי פעם, ואחת לשנה - לגבי שטחים בשאר חלקי הארץ.

6. א. הוצאות הכנון והפיתוח של השטחים (להלן-הוצאות הפיתוח) ייקשו על השבונת של החברה בלבד והיא לא תהא רשאית להבוע מהמינהל כל תשלום בשל הוצאות פיתוח.

ב. החברה תהא רשאית לחבוע מאת כל יוזם את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח של השטח החל על הקרקע המוצעת לו, בהתאם מפורט שבעת הצעת שטח כלשהו ליוזם היא הקבע מבוא הוצאות אלו בפרד מערך הקרקע.

7. כל יוזם יחתום על חוזה מוקדם עם המינהל לפני שיהא זכאי להכירה בו יחיה מוחנה, בין השאר, כי אם לא יגיש את הבקשות הבנייה או לא יתחיל בבנייה או לא יסיימה במוקדים שייקבעו באותו חוזה, החוזה יהיה בטל, הוא יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל הכירה לגביה.
החתימה הוזה מוקדם תהיה מותנית בכך כי היוזם יפציא הפלצה של משרד הדיירות לפסוד ממכרז, וכי העיסקה תאושר ע"י המינהל.
הקלטה בה יהיה היוזם חייב להשלים את הבנייה על הקרקע לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים.

8. א. בכל מקרה שעל קרקע כלשהי בתחום הכנית המיתאר יהיו מחזיקים, אשר יהא צורך לפנותם, ייקבעו הצורך בפינוי, דרכי הפינוי והסכומים שיהיה ניתן לשלמם בגין של פינוי ע"י המינהל והחברה. הפינויים ייעשו על חשבון המינהל ע"י החברה, בהתאם שבטום מקרה לא ישא המינהל בסכום העולה על 80% משרך הקרקע שמונתה.

כל הוסמת תשלום כעל לשעור האמור, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מאת היוזם, אשר לו נמסרה הקרקע שמונתה.

9. בכל מקרה החברה לא תתחיל בפיתוח השטח תוך שנה מתאריך אשורה של הכנית המיתאר, יהיה המינהל רשאי לבטלו בהודעה מוקדמת של 30 יום בכתב.

10. א. כמובן לאמור בסעיף 9 הרי כל שטח בתחום הכנית מיתאר, אשר לא פותח ע"י החברה, או אשר לא יועד ליוזם תוך תקופה של 5 שנים מתאריך הסכם זה, לא יחולו עליו הוראות הסכם זה, החל מתום תקופת 5 השנים הנ"ל והמינהל בלבד יהיה רשאי לעדות בו ככל שיעבא לנכון.

ב. לשם הבהרת נקבע בזה כי המינהל לא יהיה חייב להחזיר לחברה את הוצאותיה לפיתוחו של כל שטח כאמור אלא לאחר שהכירו ליוזם כלשהו, ובהתאם שבתוך 5 השנים הנ"ל המינהל חשבון סופי של כל הוצאותיה לפתוח השטח והמינהל יאשר את חשבון זה.

ג. החברה תהיה חייבת להעמיד את השטח האמור לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל דבר השייך לחברה, מיד עם תום תקופת 5 השנים האמורות.

11. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא, לאחר, למעט הזכות לפיתוח השטח כאמור בסעיף 3 ב' לעיל.

12. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה יובאו לחכרעתם של מנהל המינהל ומנהל משרד הדיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעתם של שר החקלאות ושר הדיירות.

13. הצדדים מוותרים על הבורר במשלוח הודעות נוטריוניות בכל הנוגע להסכם זה.

14. הוצאות ביצוע של הסכם זה יחולו על החברה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

_____ _____

החברה הממשלתית לדיירות מינהל מקרקעי ישראל

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת סגן המנהל
ירושלים

תאריך: ה' בתמוז תשל"ב
5.7.73

מספר: 487/7

לכבוד
מר מ. תמיר
מנהל החב' הממשלתית לתיירות
רח' הרברט סמואל 2
ירושלים.

א.נ.

הנדון: הסדר מוצע בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לשיחתנו בקשר להשגותיכם בענין ההסדר המוצע, הריני להודיעך על הסכמתנו לקבוע בהסכם שיחתם בין המינהל לבין חברתכם בנדון, כי במקרים בהם לא תוקצה ליזמים קרקע שתפותח על-ידכם עד לתום תקופת ההסכם, בגלל נסיבות אשר לדעתכם תהיינה חריגות, תשמר לחברתכם הזכות לבקש הארכת ההסכם, תוך הבאת הנמוקים בפני מנהל המינהל.

באין הסכמה מצד המינהל, ואם תעמדו על דעתכם, יובא הענין להכרעת שר'התקלאות והתיירות.

בכבוד רב

אורי בירן
ס/מנהל המינהל.

העתק: מר מ. זורע, מנהל המינהל.
מר מ. מלמון, מנהל אגף שמוש בקרקע, כאן.
עו"ד א. ספיר, היועץ המשפטי, כאן.
מר א. מוזנגסקי, מבקר מדרין, כאן.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל' 223171 (02)

מדף 1041

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים: י"ח בסיון תשל"ג
(18.6.73)
מספרנו: 20-ת/4769

א ל: הממונה על הפיתוח האיזורי

מאת: מנהל פרוייקט חוף שבריה

בקשר לבקשתך שאתייחס לסיכום הישיבה בין מינהל מקרקעי ישראל, החברה הממשלתית לתיירות ועירית שבריה, הריני להסב את תשומת ליבך לסעיף 4 - המתייחס למוביל המלוח.

סגירת התעלה המתוארת לא תשתנה את הנעיה מכיון שאין אפשרות לבנות בתי מלון על התעלה מחד ולתחזק אותה מאידך. כמו"כ מוזרמים מי ביוב מטוהרים לתוך התעלה ויש להביא שיורבורן ריחות לא נעימים בתוך אתר התיירות.

הריני להודיעך כי הפיתרון האידיאלי הוא להעתיק את התעלה ולהעבירה בתוך ציבור לאורך תואי הכביש.

כמו"כ ביקשנו מחברת ת.ה.ל לכרך את עלות הבושא.

ב ב ר כ ה,

ח. רייס

העתקים:
מר מ. תמיר - מנכ"ל
איבג' א. שטוק

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423 • טלפון רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים

לשכת היועץ המשפטי

12.3.1973

מספר:

החברה הממשלתית לתיירות
ט אדר תשלג 3.3.73
תיק 4233/ת.י.ל/ראיון

אל: מר א. ביירק, סגן מנהל מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: המשך מו"מ בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל

בהמשך לדיון בנדון שנשרך במשרדך, מובאות להלן ההשגות והנקודות שהובהרו בדיון ושאר יובאו לסיכום מופי על ידיכם:

לסעיף 1: ההכנסות של המשתמש המיועדים לעימוד חייב מבוקן להיות מתוקש בין החברה לבין מינהל מקרקעי ישראל.
למטרה זו מן הצורך שיחתמה על ידי המינהל אישור לכל נושא נציג מוסמך (רצוי: נציג המינהל בחברה לעימוד אחרי מיירות הנוגעת בדבר), אשר איתו מקיים החברה מיאום קבוע ושוטף, כך שהחכנית השנתית שמוכן ביחד איתו תקבל את אישור המינהל, מבלי שהחברה הצטרך לנהל מו"מ נוסף על המכנית עם גורמים אחרים של המינהל.

לסעיף 2: המקום קביעת המגבלה למספר שנים בגוף הסעיף הזה (וכן בסעיף 8), היקבע לגבי כל אזור עימוד בנפרד תקופה הדמן המכסימאלית שבה יש להתחיל ולהשלים את מיתוחו, וזאת בהתחשב בנסיבות בכל מקרה (מגון צורך בפינויים וכו').
(כן יש להעיר, כי מאחר שהחברות השזוריות לעימוד המיירות עצמן אינן - מבחינה משפטית-פורמלית "חברות-בת הנהנות לשליטה" של החברה הממשלתית לתיירות", יש לשנות נוסח זה ולכתוב: "או ע"י גוף המעמד" או "ע"י חברה הממלתית אחרת המתמשמת על ידיה או על ידי משרד התיירות").

לסעיף 3: שיטת איתור המשתמש שנקבעה במסמך(ב) תחול באזורים שבהם אין עדיין הכנית בנין עיר מפורטת. יש להוסיף מסמך(ג) האומרת, כי באזורים שקיימת בהם הכנית כזו ייעשה איתור המקרקע לייעודים על ידי נציג המינהל ונציג החברה, בלי נציג העירייה.

בסעיף 6, אין צורך שיוסיף בהסכם זה המשפט האחרון: "ומי העיסקה מאושר על ידי המינהל". (כמו-כן, בקטע השני של מסמך(א) יש לשקול אם לקבוע כפקודת מובא את התאריך של מתן האישור על ידי ועדת ההכנון והבנית המוסמכת לכך, במקרה שאישור זה ניתן רק אחרי אישור העיסקה על ידי המינהל).

רח' המלך ג'ורג' 24, ת"ד 1018 ירושלים 91 000 טל' 223366 (02)

לסעיף 19: קטע ראשון: כמקרה מלא נעבא יזם תוך התקופת המסיחליה, יקויים בפום המקומה דיון נוסף בין המינהל לבין החברה לגבי חשמה מנוגע ברבר.

קטע שני: יובהר, כי המינהל יחזיר לחברה את חובאות המימות (עם החזרה המיבול בשטח לידי המינהל בנסיבות הנזכרות בקטע הראשון, ולאחר שהשטח ייפסר על ידי המינהל ליזם), מלבד במקרים שהשטח נמכר לגורם שהינבו יכול לנכל את המיחות שביצעה החברה. במקרים כאלה ייקבע בפו"מ בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של דמי המלמות יוחזרו לה, כאשר מילוקי דעות יוכנו ל"בוררות" הנזכרת בסעיף 11 להסכם.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
מיופה השטחי

העתק: מגן שר המיירות
מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר מ. מלמוד
מר א. מעיר
מר א. מזרנסקי
החברה הממשלתית למיירות (2)

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים

לשכת היועץ המשפטי

תאריך: 4.2.73

מספר:

אל : מר מ. חמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: ההסדר המוצע בין החברה הממשלתית לתיירות
לבין מינהל מקרקעי ישראל

אני מתייחס לנוסח ההסדר שהומצא לך על ידי סגן מנהל מינהל מקרקעי ישראל. עקרונית, יש לברך על ההסדר אשר נותן לחברה מעמד פורמלי מוכר בכל הנוגע לשיחות שטחים לתיירות והקצאת קרקעות ליזמים. יחד עם זאת יש להעיר לגבי מספר נקודות, חלקן בעלות חשיבות עיקרית וחלקן בעלי חשיבות משנית, כמפורט להלן:

1. ההסכם הוא בין המינהל כבעל הקרקעות ובין החברה כמשתתפת הקרקעות, מבלי שהקרקע כשלעצמה תעמוד לרשות החברה או שתהיה לה "זכות" כלשהי לגבי הקרקע. בשעתו הועלתה מצידנו הדרישה שהחברה תהיה "ברת-רשות" בקרקע (זכות שיכולה להתקרב במובנים מסויימים לזכותו של המחזיק בקרקע בתור שוכר).
אולם ספק אם דוקא על נקודה פורמאלית זו עלינו לעמוד - בתנאי שיינתנו לנו הסכויות והזכויות המעשיות הדרושות לחברה.

2. בענין זכויות החברה בנושא <u>התכנון</u>: מלכתחילה היה ברור כי כל תכנון חייב להיעשות בתיאום עם המינהל, אך "תיאום" משמעותו - מעמד שווה, לפחות, לחברה לגבי המינהל.
בהסדר המוצע כעת מדובר על כך שהתכנון ייעשה על ידינו אך יהיה טעון אישור של המינהל (לא כשותף המתואם בתכנון, אלא כגורם המאשר או לא מאשר).
יש לשקול אם הדבר יפריע לנו מבחינה מעשית, בשים לב לכך שבשתי האפשרויות, במקרה של חילוקי דיעות - הן במסגרת "תיאום" והן במסגרת "אישור" - ניתן להביא את הענין להכרעה של שני המנכ"לים או של שני השרים לפי סעיף 11 להסכם המוצע.

רח' המלך ג'ורג' 24, ת"ד 1018 ירושלים 91 000 טל' 223366 (02)

3. <u>לסעיף 2</u>: (א) יש לבדוק אם לאור נסיון העבר והתחזיות, ניתן להגביל את עצמנו בתקופה של 5 שנים לגבי פיתוח כל ששה.

(ב) הניסוח של סעיף זה יתאים אולי אם וכאשר יאושר ויבוצע דו"ח מבנה ההון במלואו - אך המצב כיום הוא שחברות הפיתוח אינן ב"שליטה" החברה מבחינה משפטית. לכן צריך לכתוב "גוף מטעמה" או "חברה ממשלתית אחרת המתואמת על ידיה או על ידי משרד התיירות".

4. <u>לסעיף 3</u>: למרות מה שנאמר בפסקא (א), פסקא (ב) עלולה להפוך את החברה לשותף מישני בקביעת היזמים, - וצריך להבהיר היטב את משמעותה. עקרונית נראה לי, שאם קיימת תכנית מיתאר - משמע שהתכנית כבר אושרה גם על ידי המינהל וגם ע"י הרשות המקומית (כועדת תכנון ובניה), ולכן במסגרת תכנית זו יש להשאיר לחברה בלבד לקבוע את היזמים והמקומות שיועמדו לרשותם.

בפסקא (א) יש לשקול, אם לכתוב "השטחים המיועדים לפיתוח" במקום "המפותחים".

5. <u>לסעיף 4(ג)</u>: לענין סעיף זה, עלינו להגדיר על איזה מן האפשרויות הבאות אנו עומדים:

(א) לא להביא בחשבון את העלייה בערך הקרקע כתוצאה ישירה מהשקעותינו בפיתוח (דהיינו, שווי קרקע לא מפותחת לעומת קרקע עם פיתוח);

(ב) לא להביא בחשבון גם את עליית ערך הקרקע הנובעת בעקיפין מפעולות החברה, כתוצאה מההתפתחות הכללית של האזור בעקבות הקמת מפעלי תיירות ואתרים והגברת הביקוש לקרקע במקום עקב זאת.

הנוסח המוצע על ידי המינהל עונה רק על האפשרות הראשונה. לפי סעיף זה וסעיף 5(ב), המינהל ייהנה ממלוא עליית ערך הקרקע לפי המוגדר באפשרות (ב) לעיל, ואילו החברה תוכל לקבל בחזרה רק את ההוצאות הממשיות שהשקיעה בפיתוח.
יש להתייחס לבעיה זו לאור ההגדרה הכללית של יעדי החברה ואפייה.

6. בסעיף 5(ב) אחרי המילה "לתבוע" מן הראוי להוסיף "ולקבל".

7. לסעיף 6(א): הסיפא דורשת כבר אישור שלישי של המינהל, ונראית לי מיותרת.

8. לסעיף 6(ב) ברור הצורך בסעיף זה בהסכם בינינו לבין המינהל, וכן לא ברורה ההפנייה לסעיף 5(א) (ייתכן שהכוונה היא שהמינהל לא ישלם מסים החלים על פעולות פיתוח שונות אך יש להבהיר זאת).

9. <u>לסעיף 7</u>: יש להביא בחשבון את התקופה שתידרש לפינוי, ולהוסיפה להישוב הזמן הקבוע לפיתוח לפי סעיפים 8,2, ו-9 להסכם.

10. לסעיפים 8 ו-9: האם הגבלת הזמן היא מציאותית? בכל מקרה, נראה שאי-אפשר להסכים כי ההגבלה תהיה "כתאריך הסכם זה".

בסעיף 9 "שכחו" לציין במפורש שהמינהל חייב להחזיר את הוצאות הפיתוח לחברה במקרה שהקרקע תוחזר אליו.

11. לסעיף 10 - ייתכן שצריך להזכיר, שגם את הפינויים לפי סעיף 7 אפשר לעשות באמצעות אחרים (למשל, להטיל זאת על היזם).

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת סגן המנהל
ירושלים

תאריך כא' בשבט תשל"ג
24.1.73

מספר 487/7

אל: מר מ. תמיר, מנהל החברה הממשלתית לתיירות, ירושלים.

הנדון: ההסדר המוצע בין החברה הממשלתית לתיירות לבין מינהל מקרקעי ישראל.

הואיל והחברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מעוניינת בעידוד התיירות בישראל, ולכן מעוניינת לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסוימים, אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות למיניהם ואשר מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") יסכים ליעודם זה.

והואיל והמינהל מסכים כי החברה תעשה את התכנון ואת עבודות הפיתוח בשטחים הנ"ל לשם הכשרתם לייעודם.

לפיכך מוצע ההסדר כדלקמן:-

1. (א) המינהל יאפשר לחברה מדי פעם לפתח שטחים אשר יועדו למטרות האמורות לעיל בתכנית מיתאר אשר תוכן ע"י החברה ותאושר ע"י המינהל.

(ב) חתימת נציג מוסמך של המינהל על תכנית מיתאר כאמור תהווה אישור המינהל.

2. (א) על החברה לעשות את עבודות הפיתוח של השטחים המיועדים כאמור ולסיימן באופן שיאפשר יהיה להשתמש בשטחים הללו למטרה שלשמה יועדו, תוך תקופת שתקבע בנפרד לגבי כל שטח, בתנאי שבשום מקרה לא תעלה על 5 שנים מיום אישורה של כל תכנית מיתאר ע"י הרשויות המוסמכות.

(ב) החברה תהיה רשאית לעשות את עבודות הפיתוח בעצמה או ע"י חברת בת שנתונה בשליטתה.

3. (א) החברה תהיה רשאית להציע ליוזמים שטחי קרקע מתוך השטחים המפותחים במסגרת תכנית מתאר. הקרקע תימסר ליוזמים בחכירה ע"י המינהל כפוף לאמור בסעיף 6 להלן.

(ב) איתור הקרקע ליוזמים יעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל ומנציג החברה ונציג הרשות המקומית אשר בתחומה נמצאת הקרקע (להלן - "הועדה").

4. (א) יוזמים אשר יומלצו על-ידי הועדה יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם מוקדם לגבי אותה קרקע, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

../.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' (02) 223171

(ב) ערך הקרקע לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ותשלום דמי החכירה השנתיים יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

(ג) ערך הקרקע כאמור ייקבע מבלי להביא בחשבון את פיתוח הקרקע. כל עוד לא יחליט המינהל אחרת, הוא ייקבע אחת לשנה לכל אזורי הפיתוח.

5. (א) הוצאות התכנון בפיתוח של השטח (להלן - "הוצאות הפיתוח") ייעשו על חשבונה של החברה בלבד והיא לא תהיה רשאית לתבוע מהמינהל כל תשלום בשל הוצאות פיתוח.

(ב) החברה תהיה רשאית לתבוע מאת כל יוזם את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח של השטח החל על הקרקע המוצעת לו, בתנאי מפורש שבעת הצעת שטח כלשהו ליוזם היא תקבע סכום הוצאות אלו בנפרד מערך הקרקע.

6. (א) כל יוזם יחתום על הסכם מוקדם עם המינהל לפני שיהא זכאי לחכירת הקרקע בו יהיה מותנה, בין השאר, כי אם לא יגיש את תכניות הבניה או לא יתחיל בבניה או לא יסיימה במועדים שיקבעו באותו הסכם, ההסכם יהיה בטל, הוא יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה. חתימת הסכם מוקדם תהיה מותנית בכך כי היוזם ימציא המלצה של משרד התיירות לפטור ממכרז וכי העיסקה תאושר ע"י המינהל.

התקופה בה יהיה היוזם חייב להשלים את הבניה על הקרקע לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום אשור העיסקה ע"י המינהל, פרט למקרים מיוחדים שבהסכמת החברה והמינהל.

(ב) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם בינו לבין המינהל יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל מס המוטל על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד לאותו יום תחול תובת תשלום מסים אלה על המינהל פרט לאמור בסעיף 5(א).

7. בכל מקרה שעל קרקע כלשהי בתחום תכנית המיתאר יהיו מחזיקים, אשר יהא צורך לפנותם, ייקבעו הצורך בפינוי, דרכי הפינוי והסכומים שיהיה ניתן לשלמם בגין כל פינוי ע"י המינהל והחברה. הפינויים ייעשו על חשבון המינהל ע"י החברה בתנאי שבשום מקרה לא ישאר המינהל בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה (לפי שומת המעריך הממשלתי).

כל תוספת תשלום מעל לשעור האמור, אם תהיה, תחול על החברה, והיא תהיה רשאית לגבותו מאת היוזם, אשר לו נמסרה הקרקע שפונתה.

8. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח השטח תוך שנה מתאריך אשורה של תכנית המיתאר, יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום בכתב.

(2) 1/10

-/.

[illegible]

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה:
ירושלים

תאריך

מספר

9. כפוף לאמור בסעיף 8 הרי כל ששח בתחום תכנית המיתאר, אשר לא פותח ע"י החברה, או אשר פותח אך לא נחתם לגביו הסכם מוקדם ע"י יוזם כלשהו תוך תקופה של 5 שנים מתאריך הסכם זה, לא יחולו עליו הוראות הסכם זה, החל מתום תקופת 5 השנים הנ"ל והמינהל בלבד יהיה רשאי לעשות בו ככל שימצא לנכון.

לשם הבהרת נקבע בזה כי המינהל לא יהיה חייב להחזיר לחברה את הוצאות הפיתוח של כל ששח באמור אלא לאחר שהחבירו ליוזם כלשהו, ובתנאי שבתום 5 השנים תמציא החברה למינהל חשבון סופי של כל הוצאות הפיתוח והמינהל יאשר חשבון זה.

החברה תהיה חייבת להעמיד את השטח האמור לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל דבר השייך לחברה, מיד עם תום תקופת 5 השנים האמורות.

10. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר, למעט הזכות לפיתוח השטח כאמור בסעיף 2(ב) לעיל.

11. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעתם של שר החקלאות ושר התיירות.

אנא הודיעונו הסכמתכם לתוכן ההסדר ותנאיו.

ב ב ר כ ה

אורי בידץ
ס/מנהל המינהל

העתק: מר י. שערי, סגן שר התיירות.
מר מ. זורע, מנהל המינהל, כאן.
ה"ה: מ. טלמון, א. ספיר, א. פוזננסקי, כאן.

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' 223171 (02)

56-ת

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים,
3.1.1973

לכבוד
אלוף (מיל.) מ. זורע
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

ידידי האלוף,

הנדון: ההסדרים בין מינהל מקרקעי ישראל לחברה הממשלתית לתיירות.

1. בהמשך לפגישתנו במשרדך בענין ההסדר הפורמלי בין המינהל לבין החברה הממשלתית לתיירות באזורים בהם פועלת החברה.
2. חברתנו מתאמת שש חברות בנות העוסקות בפיתוח אזורי תיירות כמפורט להלן:
   א. "אתרים" - חוף תל-אביב.
   ב. החברה לפיתוח יפו העתיקה (ועתה אף החברה לפיתוח נמל יפו)
   ג. החברה לפיתוח עכו העתיקה
   ד. החברה לפיתוח מזרח ירושלים
   ה. החברה לפיתוח חוף הים המלח, חבל סדום וערד.
   ו. החברה לפיתוח חוף אילת.
3. בנוסף, עוסקת חברתנו בפיתוח ישיר, שלא באמצעות חברות בנות, של אזורי תיירות מיוחדים, כמפורט להלן:
   א. צפון מזרח הכנרת
   ב. חוף סבריה
   ג. אחר החרמון
   ד. חוף בת - ים
   ה. מרחב שלמה.
4. במו"מ ממושך אשר קויים בעבר בין ההנהלה הקודמת של המינהל וההנהלה הקודמת של החברה הממשלתית לתיירות, סוכם כי החברה תקבל לידיה, בהסכם חוזי עם המינהל, את השטחים על פיתוחם היא מופקדת ותשמש בהם כסוכן של מינהל מקרקעי ישראל. טיוטה מגובשת לחוזה כזה אף הועברה אליכם על ידי יועצנו המשפטי, ואף זאת בעקבות טיוטת הסכם שהומצאה על ידכם ולאחר דיונים מרובים עם אנשי המינהל. במקביל, סוכם כי בנוסף לחוזה המקנה לחברת האם את הזכויות, יוכל להתחתם חוזה בנפרד עם כל חברה מחברות הבנות שלנו, וזאת ספציפית לגבי שטחיהן שלהן, על פיתוחם הינן מופקדות.
5. בסיכום ברור בין סגן שר התיירות, מנהל המינהל, מנהל החברה הממשלתית לתיירות וסגן מנהל המינהל דאז, אשר הופץ אף בכתב מיום 7.5.72 על ידי היועץ הכלכלי של חברתנו, תמצא בסעיף (א)1: " נושא ההסכם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הממשלתית לתיירות מצוי במו"מ בין החברה למינהל ולמעשה סוכמו כל הנקודות העקרוניות

2/..

רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים ● 2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM ● TEL. 221422 טלפון 221423

אשר ההווינה הבסיס להסכם. להודעת המינהל, יסוכם תוך שבוע (מאז...) הניסוח הסופי של ההסכם וחוך פרק זמן זה יובא להחלטה בהנהלת מינהל מקרקעי ישראל".

6. לצערי, הסתבר לי בפגישתנו כי המינהל מתכוון לחתום חוזה בנפרד עם כל חברה וחברה בלבד, דבר לו איננו יכולים להסכים ואודה לך מאוד באם יבוצע הסיכום אשר הושג עם מנהל המינהל הקודם.

7. במקביל, ברצוננו לקדם חתימת ההסכם בין חברתנו לבין המינהל באשר ליתר השטחים עליהם אנו מופקדים בנושאי הפיתוח, אלו הנזכרים בסעיף (3) לעיל.

8. במסגרת הסיכום הכולל עם המינהל, דובר על הסדר הבעיות הנובעות מהמלצות הוועדה למבנה הון החברות לפיתוח התיירות. הבינותי כי נושא זה נמסר על ידך לסיכום עמנו למר י. סלמן, מנהל רשות החברות הממשלתיות. לעצם העניין עלי להזכיר כי באותו הסיכום עם מר י. לוי נאמר כי המינהל מוכן לסיכום הנושא והבעיות הסבניות תפתרנה על ידי המינהל במשותף עם חברתנו ובהתאמה עם רשות החברות הממשלתיות.

9. ברצוני להעלות נקודה ספציפית נוספת, בענין החברה לפיתוח עכו.
בשטחי פעילותה של חברה זו קיימת בעייה מהותית שלפיה עוסקת החברה בהשבחת נכסים אשר למעשה אינם בבעלותה. סוכם עם המינהל כי חאן אל עומדאן והבזאר, שני פרוייקטים אשר הושבחו על ידי החברה ועומדים בפני מסירה ליזמים, יירכשו על ידי החברה מהמינהל בערכם "טרום" פיתוח, כפי שהוערכו על ידי השמאי הממשלתי. הערכת השמאי הינה 200.000ל״ – החאן ו-50.000ל״ – הבזאר. (ר׳ סעיף ג(4) בסיכום הדברים).
לפיכך, אודה לך באם תורה על מכירה מיידית של נכסים אלו על ידי המינהל לחברה לפיתוח עכו העתיקה.

10. במסגרת הדיון בוועדה הכלכלה של הכנסת בדבר חוק רשות המרפא, הועלתה הבעייה של העברת הקרקעות של מקומות המרפא, כפי שיוכרזו, לבעלות הרשות. נציג המינהל (מר פוזננסקי) הודיע בוועדה כי המינהל מצוי בתהליך של ניסוח הסכם מסגרת עם החברה הממשלתית לתיירות בכל הנוגע ל"נאות המרפא". אנא תן דעתך גם לנושא זה.

11. אשמח להבהיר הבהרות נוספות,

בכבוד רב

אל"מ (מיל.) מ. תמיר
מנהל כללי

העתק: מר מ. קול, שר התיירות
מר י. שערי, ס/שר התיירות
מר ע. ניב, היועץ הכלכלי
מר ד. קולני, היועץ המשפטי

רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון 221421 221422 221423 • TEL. 221421 221422 221423 • 2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים,
3.1.1973

לכבוד
אלוף (מיל.) מ. זורע
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

ידידי האלוף,

הנדון: ההסדרים בין מינהל מקרקעי ישראל לחברה הממשלתית לתיירות.

1. בהמשך לפגישתנו במדרך בענין ההסדר הפורמלי בין המינהל לבין החברה הממשלתית לתיירות באזורים בהם פועלת החברה.
2. חברתנו מתאמת שש חברות בנות העוסקות בפיתוח אזורי תיירות כפורט להלן:
   א. "אתרים" - חוף תל-אביב.
   ב. החברה לפיתוח יפו העתיקה (ועתה אף החברה לפיתוח נמל יפו)
   ג. החברה לפיתוח עכו העתיקה
   ד. החברה לפיתוח מזרח ירושלים
   ה. החברה לפיתוח חוף חם הלה, חבל סדום וערד.
   ו. החברה לפיתוח חוף אילת.
3. בנוסף, עוסקת חברתנו בפיתוח ישיר, שלא באמצעות חברות בנות, של אזורי תיירות מיוחדים, כפורט להלן:
   א. צפון מזרח הכנרת
   ב. חוף טבריה
   ג. אתר החרמון
   ד. חוף בת - ים
   ה. מרחב שלמה.
4. בפו"מ המתנהל אשר קיים בעבר בין ההנהלה הקודמת של המינהל וההנהלה הקודמת של החברה הממשלתית לתיירות, סוכם כי החברה תקבל לידיה, בהסכם חוזי עם המינהל, את השטחים על פיתוחם היא מופקדת והשמש בהם כסוכן של מינהל מקרקעי ישראל. סיומה מבוטשת להוזה כזה אף הועברה אליכם על ידי יועצנו המשפטי, ואף זאת בעקבות סיומת הסכם שהומצאה על ידכם ולאחר דיונים מרובים עם אנשי המינהל. במקביל, סוכם כי כנוסף לחוזה המסגנת לחברת האם את הזכויות, יוכל להתחתם חוזה בנפרד עם כל חברת מחברות הבנות שלנו, וזאת ספציפית לגבי שטחיהן שלהן, על פיתוחם הינן מופקדות.
5. בסיכום ברור בין סגן שר התיירות, מנהל המינהל, מנהל החברה הממשלתית לתיירות וסגן מנהל המינהל דאז, אשר חותם אף בכתב מיום 7.5.72 על ידי היועץ המשפטי של חברתנו, המצא בסעיף (א)1: " נושא האמכם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הממשלתית לתיירות מצוי במו"מ בין החברה ומנהל ולמעשה סוכמו כל הנקודות העקרוניות

רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון 221422 221423
2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221422 221423

אשר ההוויינה הבסיס לחסכם. להודעת המינהל, יסוכם תוך שבוע (מאז...) הניסוח הסופי של החסכם ותוך פרק זמן זה יובא להחלטה בהנהלת מינהל מקרקעי ישראל".

6. לצערי, הסתבר לי בפגישתנו כי המינהל מתכוון להחתים חוזה בנפרד עם כל חברה וחברה בלבד, דבר לו איננו יכולים להסכים ואודה לך מאוד באם יבוצע הסיכום אשר הושג עם מנהל המינהל הקודם.

7. בפקביל, ברצוננו לקדם החתימת הדסכם בין חברתנו לבין המינהל באשר ליתר השטחים עליה אנו מופקדים בנושאי הפיתוח, אלו הנזכרים בסעיף (3) לעיל.

8. בפסגרת הסיכום הכולל עם המינהל, דובר על הסדר הבעיות הנובעות מהמלצות הוועדה למבנה הון החברות לפיתוח התיירות. הבינותי כי נושא זה נמסר על ידך לסיכום עמנו למר י. טלפן, מנהל רשות החברות הממשלתיות. לעצם העניין עלי להזכיר כי באותו הסיכום עם מר י. לוי נאמר כי המינהל מוכן לסיכום הנושא והבעיות הטכניות הפתרנה על ידי המינהל בתשותף עם חברתנו ובהתאמה עם רשות החברות הממשלתיות.

9. ברצוני להעלות נקודה מסאיפית נוספת, בעניין החברה לפיתוח עכו.
בשנתי פעילותה של חברה זו קיימת בעיית מהותית שלפיה עוסקת החברה בחשבחת נכסים אשר לכעשה איננם בבעלותה. סוכם עם המינהל כי חאן אל עומדאן והבזאר, שני פרוייקטים אנד הושכחו על ידי החברה ועומדים בפני מסירה ליזמים, יירכשו על ידי החברה מהמינהל בערכם "שרום" פיקוח, כפי שהוערכו על ידי השמאי הממשלתי. הערכת השמאי הינה 200.000₪ - חחאן ו-750.000₪ - חבזאר. (ר' סעיף ג(1) בטיכום הדברים).
לפיכך, אודה לך באם תורה על מכירה מיידית של נכסים אלו על ידי המינהל להברה לפיתוח עכו חעתיקה.

10. בפסגרת הדיון בוועדת הכלכלה של הכנסת בדבר חוק רשות המרכא, רועלתה הבעייה של העבר הקרקעות של מקומות המרפא, כפי שיוכרזו, לבעלות הרשות. נציג המינהל (מר פוזננסקי) הודיע בוועדה כי המינהל מצוי בתהליך של ניסוח הסכם מסגרת עם החברה הממשלתית לתיירות בכל הנוגע ל"נאות המרפא". אנא תן דעתך גם לנושא זה.

11. אשמח להבהיר הבהרות נוספות.

בכבוד רב

אל"מ (מיל.) פ. המיר
מנהל כללי

העתק: מר מ. קול, שר התיירות
מר י. שערי, ס/שר התיירו
מר ע. ניב, היועץ הכלכלי
מר ד. קולני, היועץ המשפ

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423 • רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים
לשכת היועץ המשפטי
תאריך: 2.1.73

מספר:

אל: מר משה תמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל –
טיוטת מכתבך המצ"ב

1. סימנתי על גבי הטיוטה מספר הצעות לתיקונים. לסעיף 4 עלי להעיר זאת:
בטיוטת החוזה לא צויין שהחברה תהיה סוכן של המינהל, אך אם כך סוכם בסיכום מיום 7.5.72 אין מניעה להשאיר זאת: (אין ברשותי הסיכום הנ"ל, ולעומת זאת יש לי העתק מכתב של אלוני מ-25.5.72, המצ"ב, שהוא מתייחס רק לפרוצדורה ולא לעקרונות של הסיכום).

2. אולי כדאי לציין, שבעת הדיון בועדת הכלכלה של הכנסת בחוק רשות לתיירות מרפא הועלתה על ידי חברי הועדה הדרישה שהקרקעות של מקומות מרפא יועברו על ידי מינהל מקרקעי ישראל לבעלות הרשות. על כך השבנו שאת המטרות המעשיות נוכל להשיג גם בלי זה, מאחר שאנו עומדים להחתום על הסכם כולל עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי קרקעות לפיתוח התיירות בכלל, שבודאי יחול גם על קרקעות למטרות תיירות מרפא.
גם מר פוזננסקי, שנכח בדיון, הצהיר בענין זה כי "אנו נמצאים בתהליך של ניסוח הסכם מסגרת עם החברה הממשלתית לתיירות בכל הנוגע לנאות מרפא".

אם הדבר יורד כעת מעל הפרק, נצטרך לדווח על כך לועדת הכלכלה, שעדיין עוסקת בדיון בנושא זה, והיא טרם החליטה בענין מאחר שפוזננסקי הציע באותו מעמד להשאיר את הענין פתוח עד שיסתיים הדיון בין המינהל לבין משרד התיירות.

בברכה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

רח' המלך ג'ורג' 24, ת"ד 1018 ירושלים 91 000 טל' 223366 (02)

העתק

25.5.72
487/7

אל : מר י. בן אריה, סגן היועץ המשפטי, כאן

הנדון: הסכם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הממשלתית לתיירות

לפני משנה העברתי לעיון חברי הנהלת, החב' הממשלתית לתיירות וחשבאי הממשלתי, את נוסח הצעת ההסכם הנ"ל, אשר נערך על ידך על יסוד הדיונים שקוימו בנדון.

התקבלו הערות מה"ה מ. אלמן, צ. אוריאלי, וא. מוזנסקי, ואילו החב' הממשלתית לתיירות הגישה הצעה משלה.

מנהל המינהל הבטיח לסגן שר התיירות כי הנהלת המינהל תסכם את דיוניה בנושא תוך חודש ימים.

בהתאם לכך אבקשך להכין בהקדם האפשרי נוסח מתוקן, על יסוד ההערות שהתקבלו אשר לדעתך הן במקומן, ולאור הנוסח המוצע ע"י החב' הממשלתית לתיירות, אם ישנן הערות אשר אינן נראות לך אנא פרט נמוקיך במכתב לואי שתשרף לנוסח המתוקן.

לפני כן ברצוני לקיים דיון מסכם בינינו ביום שני, 29 לח"ז, בשעה 11:00 לפנה"צ.

...

מצורף תיק 487/7 כרך 5, בו סומנו המסמכים הנ"ל, ואבקשך להכין את הערותיך לקראת פגישתנו הנ"ל.

בכבוד רב,

ר. אלוני
מנהל כללי

העתק: מר יצחק לוי, מנהל המינהל, כאן
מר מ. פורת, מנהל החב' הממשלתית לתיירות, י-ם
מר א. סמיר, היועץ המשפטי, כאן

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 31.12.72

לכבוד

אלוף (מיל.) מ. זורע

מנהל מינהל מקרקעי ישראל

רחוב שמאי

ירושלים

א.נ.,

הנדון: הסדרת ההסדרים הפורמליים בין המינהל לחברתנו

1. בהמשך לפגישתנו במשרדך בעניין ההסדר הפורמלי בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברה הממשלתית לתיירות באזורים בהם פועלת החברה.

2. לחברתנו שש חברות בנות העוסקות בפיתוח אזורי תיירות כמפורט להלן:

   א. "אתרים" - חוף תל-אביב.

   ב. החברה לפיתוח יפו העתיקה (ועתה אף החברה לפיתוח נמל יפו).

   ג. החברה לפיתוח עכו העתיקה

   ד. החברה לפיתוח מזרח ירושלים

   ה. החברה לפיתוח ים המלח, חבל סדום וערד.

   ו. החברה לפיתוח חוף אילת.

3. בנוסף, עוסקת חברתנו בפיתוח ישיר, שלא באמצעות חברות בנות בפיתוח אזורי תיירות מיוחדים, כמפורט להלן:

   א. צפון מזרח הכנרת

   ב. חוף סבריה

   ג. אתר החרמון

   ד. חוף בת - ים

   ה. מרחב שלמה.

4. בשיחות מרובות אשר קוימו בעבר בין המנהלים הקודמים של מינהל מקרקעי ישראל ומנהלית הקודמים של החברה הממשלתית לתיירות, סוכם כי החברה הממשלתית לתיירות

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423 • רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

הקבל לידיה, בהסכם חוזי עם המינהל, את השטחים עליהם היא מופקדת ותשמש בהם כסוכן של מינהל מקרקעי ישראל. הצעה מגובשת לחוזה כזה אף הועברה אליכם על ידי יועצנו המשפטי, ואף זאת לאחר דיונים מרובים עם אנשי המינהל. במקביל, סוכם כי בנוסף לחוזה המקנה לחברת האם את הזכויות, ייחתם חוזה בנפרד עם כל חברה מחברות הבנות שלנו, וזאת ספציפית לגבי שטחיהן שלהן, על פיתוחם הינן מופקדות.

5. בסיכום ברור בין סגן שר התיירות, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, מנהל החברה הממשלתית לתיירות וסגן מנהל המינהל, אשר הופץ אף בכתב מיום 7.5.72 ל ידי היועץ הכלכלי של חברתנו, תמצא בסעיף א(1): " נושא ההסכם בין מינהל מקרקעי ישראל להברה ה משלחית לתיירות מצוי במו"מ בין החברה למינהל ולמעשה סוכמו כל הנקודות העקרוניות אשר תהווינה הבסיס להסכם. להודעת המינהל, יסוכם תוך שבוע (מאז..) הניסוח הסופי של ההסכם ותוך פרק זמן זה יובא להחלטה בהנהלת מינהל מקרקעי ישראל"..

6. לצערי, הסתבר לי בפגישתנו כי המינהל מתכוון לחתום חוזה בנפרד עם כל חברה וחברה, דבר לו אינו מסכים בשום פנים ואופן, ואודה לך מאד באם יבוצע הסיכום המצוטט עם מנהל המינהל הקודם.

7. במקביל, ברצוננו לקדם חתימת ההסכם בין חברתנו לבין המינהל באשר ליתר השטחים עליהם אנו מופקדים בנושאי הפיתוח, אלו הנזכרים בסעיף (3) לעיל.

8. במסגרת הסיכום הכולל עם המינהל, דובר על הסדר הבעיות הנובעות מהמלצות הוועדה למבנה הון החברות לפיתוח התיירות. הבינותי כי נושא זה נמסר על ידך לסיכום עמנו למר י. סלמן, מנהל רשות החברות הממשלתיות. לעצם העניין עלי להזכיר כי באותו הסיכום עם מר י. לוי נאמר כי המינהל מוכן לסיכום הנושא והבעיות הסכניות הפתרנה על ידי המינהל במשותף עם חברתנו ובהתאמה עם רשות החברות הממשלתיות.

9. ברצוני להעלות נקודה נוספת ספציפית בעניין החברה לפיתוח עכו.

בשטחי פעילותה של הברה זו קיימת בעייה מהותית שלפיה עוסקת החברה בהשבחה נכסים אשר למעשה אינם בבעלותה. סוכם עם המינהל כי החאן (אל עומדאן) והבזאר, שני פרוייקטים אשר הושבחו על ידי החברה ועמדים בפני מסירה ליזמים, יירכשו על ידי החברה מהמינהל בערכם "טרום" פיתוח כפי שהוערכו על ידי השמאי הממשלתי. הערכת השמאי הינה -.200.000$ - החאן ו-50.000$ -הבזאר. (ר' סעיף ג(4) בסיכום הדברים).

221421
2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221422 רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון
221423

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

לפיכך, אודה לך באם חורה על מכירתם המיידית, לתגיה.

10. אשמח להבהיר הבהרות נוספות,

בכבוד רב

אל"מ (מיל.) משה תמיר
המנהל הכללי

העתק: מר מ. קול, שר התיירות
ח"כ י. שערי, סגן שר התיירות
מר ע. ניב, היועץ הכלכלי, החברה הממשלתית לתיירות
ד"ר קולת, המשרד המשפטי, משרד המשפטים

רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון 221421 221422 221423 • 2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL.

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 10.6.72

לתיק בלבד

לכבוד
מר ר. אלוני
שגן המנהל הכללי
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

ראובן ידידי,

הנדון: התלשות הודעה לקביעת מבנה הון החברות הממשלתיות
לפתוח אתרי תיירות המשוכרות במינהל מקרקעי ישראל

1. במוסכם בינינו שלחנו לך עוד בחודש אוגוסט במסך המסרט את מסמכי הממלטה בדבר מבנה הון החברות לגבי המינהל מקרקעי ישראל.

לנוחיותך מצ"ב אילום המסמך.

2. בדיון שקיימנו לאחרונה עם מר י. טלמן, מנהל רשות החברות הממשלתיות סוכם להביא את מסקנות הודעה למבנה ההון לסיכום והחלטה סופית בוועדת השרים (מצ"ב גם סיכום דיון זה).

3. בזכות, היתה כל בוודאנו להביא לידי היתוס מוקדם בינינו לקראת הדיון בוועדת השרים.

4. באם הנך חושב שיש מקום לדיונים בינינו, אבקשך לדאוג לזימונם או שעלי לדאוג את הנושא במוסכם ושמרת המנהל בהסגרת הדיון בוועדת השרים לעניני כלכלה תהיה הזאתם את מסקנות הודעה.

5. הנני עומדים מחוון לרשותכם בכל הבהרה נוספת כפי שתידרש.

בכבוד רב,

מ. בוזיה
המנהל הכללי

העתק: מר י. שפרי, שגן של התיירות
מר י. טלמן, מנהל רשות החברות הממשלתיות, משרד האוצר, י-ם
מר ש. גיב, היועץ המשפטי, ב מ ן

21402
21403 טלפון
21595
רחוב הרברט שמואל 2, ירושלים • 2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL.

ירושלים: 14.3.72
מספרנו: 56-ת/1999

לכבוד
מר י. אלוני
מינהל מקרקעי ישראל
<u>י ר ו ש ל י ם</u>

א.נ.,

אני מתכבד להמציא לך בזאת המסמכים כדלקמן:

1. דו"ח כספי ליום 31.3.71 חתום.
2. דו"ח הוסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות.
3. הערות רואה החשבון המצביעות על ניהול תקין של <u>מבדק מגימי</u> כיום, עקב שינויים מתאימים שבוצעו לאחרונה.

בכבוד רב,

א. בלאובך
מזכיר החברה

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

תאריך: כח' חשון תשל"ב
16.11.71

מספר:

אל: מר מנדי פורת, מנהל החברה הממשלתית לתיירות,
רח' הרברט סמואל 2, ירושלים.

הנדון: השתתפותי בישיבות.

ברצונה של הנהלת מינהל מקרקעי ישראל וברצוני להשתתף כנציג המינהל בישיבות החברה פתוח חוף ים המלח, חבל סדום ועדד בע"מ וחברת מזח תיירות אילת בע"מ.

למרבה הצער נקבעו שתי ישיבות ואספות של החברות הנ"ל באותו המועד 24.11.71 ובמקומות שונים ונבצר ממני להשתתף בשתיהן ביחד.

אכיר לך טובה אם תגרום לכך שאחת מן הישיבות תדחה ושתווצר בעתיד "קואורדינציה בזימון ישיבות על חברות המסונפות לחברה שהינך עומד בראשה.

בתודה ובברכה,

א. פרזנסקי

מדף 907

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

17.11.71

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] 17.11.24.11.71 [illegible]

[illegible]

[illegible]

. [illegible]

ירושלים, 26.10.71
/1093

אל : מר י. בליזובסקי, מנהל האגף לתכנון, משרד התיירות,

מאת: היועץ המשפטי

הנדון : נוה אילן - המכתב המצ"ב

1. בזמנו בהיותי במשרד התיירות שמלתי אני בנושא האישור למוטל באזור נוה אילן.

2. הנושא איננו בתחום טיפולנו שהה.

3. אני מעביר לך העתק מכתבם שנשלח למינהל מקרקעי ישראל, המיועד אליהם.

ב ב ר כ ה ,

ע. גיב

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: ירושלים, 22.10.71

מספר: מק-1383

לכבוד
מר מנדי פורת
החברה הממשלתית לתיירות
מגדל שלום
רח' אחד העם 9
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: משרד אמנון
מכתבך: מס' 467/71 מיום 23.7.71

הנך מוזמן לישיבת הוועדה להקצאת שטחים למטרות בטחון שנקבעה ליום 9.11.71 בשעה 9.00 במשרדנו, מינהל מקרקעי ישראל, רח' שמאי 6 ירושלים, בחדרו של מר ר. אלוני (מס' החדר 79).

הנושא שיובא לדיון בישיבה הנ"ל הוא משרד אמנון.

בכבוד רב,

ש. סימון

מדף 907

לכל

מנה!

- רב חיים הרצל עם
מאיר השכון

- תי נמלא ע שם הרבה
מה ולמאיר מ כה

- אל הרצל כשמר לעלמי

מאיר
13.10.70.

אושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 25.8.69

הסכם לתאיד עבודה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משרד השיכון

על מנת להבטיח תיאום ושיתוף פעולה מלא בנושאים משותפים למינהל מקרקעי ישראל ולמשרד השיכון במסגרת הסמכויות של כל אחד מהגופים לגבי שכונים ציבוריים במסגרת מדיניות הממשלה, מוסכם על ההסדר כדלקמן:-

א. תכנון

1. על יסוד תכניות מיתאר מאושרות או מוצעות לגבי כל יישוב ויישוב יקוימו דיונים משותפים בין המינהל ובין משרד השיכון בהם תסוכם מדיניות התיכנון והפיתוח העירוני לשלביה השונים. הדיונים לגבי כל מקום ומקום יקוימו לפחות פעם בשנה.

2. לקראת הדיון בתוכנית מיתאר של היישוב יבין משרד השיכון ויגיש למינהל את מפת הייעוד כה יותחמו האזורים המוצעים לתכנון ולפתוח כולל הצפיפות המוצעת לגבי כל אחד וכן העדיפויות והשלביות של הפיתוח.

3. מינהל מקרקעי ישראל יבדוק את **הבעלות** של השטחים בשטח המותחם לפי סעיף א'(2).

4. בסיכום הדיון מיבוסס על המפה לפי סעיף א(2) ו-א(3) יאותרו השטחים אשר יתוכננו ויפותחו על ידי משרד השיכון במסגרת תכנית רב שנתית עם לוח זמנים.

5. הדיון בנושאים הנ"ל ייעשה על ידי וועדה בהרכב כדלקמן:-
   1) מנהל מינהל מקרקעי ישראל או מי שייקבע על-ידו.
   2) האדריכל הראשי של מינהל מקרקעי ישראל.
   3) מנהל אגף לשימוש בקרקע במינהל מקרקעי ישראל.
   4) מנהל המחוז או האדריכל המחוזי של מינהל מקרקעי ישראל.
   5) מנכ"ל משרד השיכון או מי שייקבע על-ידו.
   6) ס/מנכ"ל לתכנון של משרד השיכון.
   7) ראש אגף הפרוגרמות של משרד השיכון.
   8) מנהל המחוז או האדריכל המחוזי של משרד השיכון.
   9) נציג משרד הבנים.

6. פרוטוקול הדיון בוועדה זו ישמש אסמכתא לגבי סעיף א(4).

7. נציג מינהל מקרקעי ישראל ימונה כחבר קבוע בוועדות לשיפוט ולאישור תכניות המועלות במשרד השיכון. לנציג המינהל הזכות לערער בפני הוועדה הנזכרת בסעיף א(5).

8. תכניות בנין ערים, שיוכנו על ידי משרד השיכון על יסוד א(6), יוגשו למשרד המחוזי המתאים של המינהל לצורך החתמתן בחתימת בעל הקרקע לקראת העברתן למוסדות המוסמכים.

ב. הוצאות תיכנון ופיתוח

עם גמר הפיתוח של כל שטח ושטח ולא יאוחר מאשר חצי שנה אחרי הגמר ימציא משרד השיכון למינהל מקרקעי ישראל חשבון מפורט של הוצאות התיכנון והפיתוח שנעשו.

../.

ג. <u>איתור והקצאת שטחים</u>

1. לקראת גמר הפיתוח אולם לא יאוחר מחצי שנה לפני גמר זה תקיים וועדה מורכבת מנציגי המינהל ומשרד השיכון בוועדה הנזכרת בסעיף א(5) דיונים בהם יאותרו השטחים (המתוכננים כחוק) לבנייה ישירה של משרד השיכון ולמומלצי משרד השיכון, שייבנו במסגרת ולפי התנאים הכללים של משרד השיכון.

2. השטחים שאותרו לבנייה בנ"ל יתבססו על פרוגרמת העבודה של משרד השיכון ויסמיכו לצורך תוכניות הבנייה שלו להקופה של 3-5 שנים מראש.

3. אחרי איתור השטחים כאמור בסעיף ג(1), יוקצו השטחים הנותרים המיועדים לשכונים, על ידי מינהל מקרקעי ישראל בהתאם למדיניות המקובלת במינהל, לאחר התיעצות עם משרד השיכון לגבי עקרונות התכנון, אופיו, ומהותו.

4. כאשר מינהל מקרקעי ישראל יקצה שטחים במסגרת פעולות כאמור בסעיף ג(3) יזכה המינהל את משרד השיכון בהוצאות היחסיות של התיכנון והפיתוח המוטלות על אותם שטחים, ברם למקרים בהם התחייבה הממשלה אחרת.

5. פרוטוקול הדיון לפי ג(1) ישמש אסמכתא לגבי הסעיפים לעיל.

6. הקצאת השטחים לבנייה למשרד השיכון תיעשה כדלקמן:-

(א) מחוז משרד השיכון יעביר למשרד המחוזי המתאים של המינהל את איתור השטחים המבוקשים לבנייה בצירוף העתק תכנית בענין ערים מאושרת, תוך הסתמכות על פרוטוקול הוועדה כאמור בסעיף ג(5).

(ב) לאור הפנייה כאמור בסעיף 6(א) יקצה המינהל את השטחים לבניית משרד השיכון ללא מכרז וכפוף לתנאים הכלולים בסעיף ה' להלן ואח"כ יחתום על התכניות לבנייה, ללא השהייה.

(ג) עם הגשת כל תכנית לבנייה, כאמור בסעיף 6 (ב) לעיל, ייחתם על ידי המשרד המחוזי של המינהל ומשרד השיכון זכרון דברים בו יצויינו פרטי התכנית כולל מספר התכנית והגדרת השטח הכלול בתכנית לפי גושים וחלקות. במקרה שלא ניתן להגדיר את השטח לפי גושים וחלקות יצורף לזכרון הדברים הרשים.

(7) הקצאת שטחים למומלצים של משרד השיכון, כאמור בסעיף ג(1) תיעשה לפי המלצת משרד השיכון, ללא מכרז, בהתאם לתנאים המוסכמים בין המינהל לבין משרד השיכון, לאותו מקום.

(8) שטחים שאותרו לבנייה בהתאם לסעיף ג(2) ולא ניבנו יוחזרו בתום התקופה למינהל. אם המינהל יסכים לקבל בחזרה את השטחים הוא יחזיר למשרד השיכון את הוצאות הפיתוח כאמור בסעיף ב' לעיל.

ד. <u>פינויים, חליפין ורכישות</u>

1. פעמיים בשנה תדון וועדה, המורכבת מנציגי המינהל ומשרד השיכון בוועדה הנזכרת בסעיף א.5 אשר עליה יצורפו חשב המינהל ומנהל אגף כספים ומס של משרד השיכון, במדיניות הפינויים, הרכישות והחליפין ובחלוקת נטל ההוצאות שלהם. הוועדה תיקבע מי יהיה הגוף אשר יבצע את הפינויים הרכישות והחליפין.

.../.

2. אם יתברר כי בשטחים המיועדים לתכנון כאמור בסעיף א(4) כלולים שטחים שאינם בבעלות המדינה, רשות הפיתוח, או הקק"ל, תחליט הוועדה הנזכרת בסעיף ד(1) אם להוציא מהשטח המיועד לתכנון ופיתוח את השטחים שאינם בבעלות המינהל או אם לרכוש את השטחים.

3. (א) אם יוחלט לרכוש בכל דרך שהיא את השטחים המרשיים הכלולים באיתור תבוצע הרכישה על ידי מינהל מקרקעי ישראל על בסיס שייקבע על ידי השמאי הממשלתי, במימון מתקציב משרד השיכון, במידה שלא יהיו למינהל מקרקעי ישראל משאבים כספיים מתאימים.

(ב) האמור בפיסקא (א) לעיל מתייחס לשטחים לצרכי הכנת רזרבה לאומית לתיכנון ולבנייה בהתאם לסעיף ג(2). קניית דירות מחוץ למסגרת התיכנון האמור תיעשה על ידי משרד השיכון והקרקע תירשם על ידי מינהל מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל.

4. במקרה וקיימת אפשרות של הסדר רכישה על ידי חליפין בקרקע, המו"מ לחליפין יתנהל ויבוצע על ידי מינהל מקרקעי ישראל, בתיאום עם משרד השיכון.

ה. תנאי הקצאה

עבור הקרקעות שיועמדו לרשות משרד השיכון לבנייה כאמור בסעיף ג' ישלם משרד השיכון למינהל מקרקעי ישראל דמי חכירה ראשוניים ודמי-חכירה שנתיים אשר ייקבעו בהתאם לנאמר להלן:-

1. על מנת להקל ולפשט תהליך העבודה תוכן טבלה אשר תיקבע את ערך הקרקע בכל אתר ואתר, לתאריך קבלתה על ידי משרד השיכון ללא הוצאות פיתוח. הטבלה תתבסס על הנחיות הממשלה וההלטות מועצת מקרקעי ישראל, אולם יושם לב לגודל הדירות, לסטנדרט בנייה, לצפיפות, למחירי הדירות לייעודן ולמיקומן.

2. פירוט הוצאות השינויים והלוקתם וכן הוצאות רכישת הקרקע כפי שנעשו על ידי המינהל ו/או משרד השיכון יובאו לידיעת הוועדה הנזכרת בסעיף ה(5).

3. בעת קביעת ערך הקרקע בטבלאות הנ"ל תביא הוועדה בחשבון את מחיר הקרקע כאמור ממחיר הנכס. דמי החכירה הראשוניים יהיו לפי האזורים והמקומות בהתחשב במגמה לעודד אזורי פיתוח, בשים לב לייעודים ובהתבסס על העקרונות שעליהם החליטה מועצת מקרקעי ישראל.

4. הטבלאות יעודכנו תקופתית ולא יאוחר מאשר מדי שנתיים והשינויים בטבלאות יחולו גם על הקרקעות אשר הוקצו לבנייה ולא ניבנו תוך שנתיים.

5. להכנת הטבלאות ולעדכונן תתמנה וועדה בהרכב:

א. השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו.
ב. נציג משרד השיכון - מי שימונה על ידי מנכ"ל משרד השיכון.
ג. נציג המינהל - מי שימונה על ידי מנהל המינהל.

ו. התחשבנות ותשלומים

1. ב-20 לפברואר בכל שנה תוכן רשימה של המיבנים שנבנו על קרקעות אשר לגביהן נחתמו זכרון דברים כאמור בסעיף ג(8) ואשר אוכלסו עד לאותו מועד, בשלמותם או בחלקם.

..../.

2. על סמך הרשימה הנזכרת בסעיף ו(1) ייערך חשבון של דמי-החכירה הראשוניים אשר על משרד השיכון לשלם למינהל מקרקעי ישראל.

3. יחד עם עריכת חשבון על דמי החכירה הראשוניים כאמור בסעיף ו(2) ישלם משרד השיכון למינהל דמי חכירה שנתיים עבור שנה אחת.

4. על המשתכן יחול תשלום דמי חכירה שנתיים החל מראשון לאפריל או החל מראשון לאוקטובר לפי התאריך הקרוב יותר לתאריך כניסתו לדירה.

5. משרד השיכון יהיה אחראי כי המשתכנים שיקבלו את הדירות יתחייבו לשלם למינהל ישירות או דרך בנקים, את דמי החכירה השנתיים מיום מסירת הדירה למשתכן, כאמור בסעיף ו(4) לעיל ועד לחתימת חוזה החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.

6. החישובים של דמי החכירה הראשוניים והשנתיים, כאמור בסעיפים ו(2) ו(3) ייערכו על ידי וועדה שהרכבה יהיה כדלקמן:-

מינהל מקרקעי ישראל	משרד השיכון
1. חשב	1. מנהל אגף כספים ומשק
2. המבקר הפנימי	2. משנה למנכ"ל
3. מנהל אגף לשימוש בקרקע	3. החשב

7. בדיקת הכספים המגיעים למינהל מקרקעי ישראל ממשרד השיכון עד תאריך חתימת הסדר זה תיעשה ותסוכם סופית על ידי וועדה בהרכב הנזכר בסעיף ו(6).

ז. במקרה של הילוקי דיעות בין הצדדים לגבי דרכי ביצוע של סעיף כלשהוא מסעיפי הסדר זה, יובא הענין להכרעה של מנהל המינהל ומנכ"ל משרד השיכון ובהעדר הסכמה בין המנכלי"ם, להכרעת שרי החקלאות והשיכון.

ח. הסדר זה יחול גם על כל הקרקעות שנמסרו בעבר למשרד השיכון אשר טרם שולם תמורתם וטרם נוצלו לבנייה.

ט. הסדר זה נועד לתכניות השיכון הציבורי הכלולות בתקציב המדינה ובדברי ההסבר.

==========

מדינת ישראל

התאריך 31/9/71

תיק מס'

אל: מר ז' פלוב

מאת: ז' קולת

הנדון: הסכמה כללית אי מינוי מקיקי ישראל

אני מבקש אלוף הישמן
מן הראוי כי לא שעורו הוא
אב אל מר שלו.

בברכה,
ז' קולת

מדף 951 מזכר ד.מ. ר"ה

ה ס כ ם

56

שנערך ונחתם בירושלים ביום .....

ב י ן מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, שיקרא (להלן"המינהל") מצד אחד,

ו ב י ן החברה הממשלתית לתיירות (להלן"החברה") מצד שני,

ה ו א י ל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי התיירות בישראל;

ו ה ו א י ל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים, אשר ימיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות למיניהם ומפעלים הקשורים בכך ואשר המינהל יסכים ליעודם זהן

ו ה ו א י ל והמינהל מסכים כי החברה תעשה את התכנון ואת עבודות הפיתוח בשטחים הנ"ל לשם הכשרתם ליעודם.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. (א) המינהל ירשה לחברה מדי פעם לפתח שטחים אשר ייועדו למטרות האמורות לעיל בתכנית מיתאר אשר תוכן ע"י החברה לאחר תיאום עם המינהל.

(ב) המינהל יתן את אישורו לכל תכנית שתוכנה בהתאם לאמור בפסקא(א) והחתמה בציב מוסמך של המינהל על תכנית מיתאר כאמור תהווה אישור המינהל.

3. (א) החברה תהיה חייבת להתחיל לבצע את עבודות הפיתוח של השטחים המיועדים כאמור תוך שנה מן היום שבו אושרו התכניות על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

(ב) החברה תהא רשאית לעשות את עבודות הפיתוח בעצמה או באמצעות חברת בת שלה או גוף מטעמה, אולם בתנאי מפורש כי האחריות הבלעדית לעשייתן במועד כאמור, תחול עליה בלבד.

4. החברה תהא רשאית להציע ליוזמים שטחי קרקע מתוך השטחים במסגרת תכנית המיתאר. הקרקע תיפסר ליוזמים בהכירה ע"י המינהל, כפוף לאמור בסעיף 7 להלן.

5. (א) היוזמים יופנו ע"י החברה או חברות בת אל המינהל לשם החתמה על הסכם פרקים לגבי אותה קרקע, בתנאים המוסכמים עם החברה שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

(ב) ערך הקרקע לצורך קביעת דמי ההכירה הראשוניים ומשלום דמי ההכירה השנתיים ייקבעו מדי פעם ע"י הועדה לקביעת ערך הקרקע, בהשתתפות השמאי הממשלתי ונציג החברה.

(ג) בתור ערך הקרקע כאמור ייקבע הערך לשני שיתות ומבלי להביא בחשבון את פיתוח הקרקע ובל עוד לא יחליט המינהל אחרת, הוא ייקבע אחת לשנתיים מתאריך סיום פיתוחו של השטח - לגבי שטחים באזורי פיתוח א', כפי שיסווגו מדי פעם, ואחת לשנת - לגבי שטחים בשאר חלקי הארץ.

2/..

6. (א) הוצאות ההכנון ~~ההמחות~~ של השטחים (להלן-הוצאות הפיתוח) ייעשו על חשבונה של החברה בלבד והיא לא תהא רשאית לתבוע מהמינהל כל תשלום בשל הוצאות פיתוח.

(ב) החברה תהא רשאית לתבוע מאת כל יוזם את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח של השטח החל על הקרקע המוצעת לו, בהנאי ~~ממורש~~ שבעת הצעת שטח כלשהו ליוזם היא תקבע סכום הוצאות אלו בפנקר מערך הקרקע.

7. כל יוזם יחתום על חסכם מוקדם עם המינהל לפני שיהא זכאי להכירת הקרקע, בו יהיה מוחנה, בין השאר, כי אם לא יביש את הכניות הבנית או לא יתחיל בבניה או לא יסייפה במועדים שייקבעו באותו הסכם, ~~ההסכם~~ יהיה בטל, הוא יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל הכירה לגביה.
הפיפת הסכם מוקדם תהיה מוחנית בכך כי היוזם יפביא הפלצה של משרד הפיירות לעמור ~~ממכרז~~.
התקופה בה יהיה היוזם חייב להשלים את הבניה על הקרקע לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום אישור הכניה הבניה בועדות ההכנון והבניה.

8. בכל מקרה שעל קרקע כלשהי בתחום הכנית המיתאר יהיו מחזיקים, אשר יהא צורך לפנותם, ייקבעו הצורך בפינוי, דרכי הפינוי ~~ההכומים~~ שיהיה ניתן לשלם בגין כל פינוי ע"י המינהל והחברה. הפינויים ייעשו על חשבון המינהל ע"י החברה, בהנאי שבשום מקרה לא יעא המינהל בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה.

כל תוספת תשלום מעל לשער האמור, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מאת היוזם, אשר לו נמסרה הקרקע שפונתה.

9. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח השטח תוך שנה מתאריך אשורה של הכנית המיתאר, יהיה המינהל רשאי לבטלו בהודעה מוקדמת של 30 יום בכתב.

10. (א) כפוף לאמור בסעיף 9 הרי כל שטח בתחום הכנית מיתאר מאושרת, אשר לא פותח ע"י החברה, או אשר לא יועד ליוזם תוך תקופה של 5 שנים מתאריך הסכם זה או מתאריך אישור ההכנית, לפי המועד המאוחר יותר, לא יחולו עליו הוראות הסכם זה, וחל מחום תקופה 5 השנים הנ"ל והמינהל בלבד יהיה רשאי לעשות בו בכל שיפצא לנכון.

(ב) הוראות סעיף א' לא יחולו על קרקע אשר לגביה מסרה החברה למינהל כי פיתוחה לא יבוצע בשלב ראשון כי אם בשלב מאוחר יותר. לגבי קרקע כאמור ייקבע, בחסכם בין

(ג) לשם הבהרה נקבע בזה כי המינהל לא יהיה חייב להחזיר לחברה את הוצאותיה לפיתוחו של כל שטח כאמור אלא לאחר שהחכירו ליוזם בלשהו, ובהנאי שבתום 5 השנים הפביא החברה למינהל חשבון סופי של כל הוצאותיה לפתוח השטח מאושר על ידי רואה חשבון.

(ד) החברה תהיה חייבת להעסיד את השטח האמור לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל דבר השייך לחברה, מיד עם תום תקופת 5 השנים האמורות.

11. החברה לא תדרוש, ולא יביע לחברה, מהמינהל כל תשלום עבור השבחת קרקעות המינהל בסביבת השטחים שפותחו על ידי החברה.

12. החברה לא תהיה רשאית להעביר לאחרים - למעט חברות בת וחברות שלובות - את זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא, למעט הזכות למיחות המשה כאמור בסעיף 3 ב' לעיל.

13. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה יובאו לבוררותם של מנהל המינהל ומנהל משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעתם של שר התקלאות ושר התיירות.

14. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

ולראיה באו על החתום:-

_____	_____
החברה וחתימות להיירות	מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 25.2.75
53 - 7338

אל : מר י. בליזובסקי, יועץ כלכלי, מנהל האגף לתכנון

מאת: יו"ר מועצת המנהלים

הנדון : הסכם גג בין המינהל לבין החברה הממשלתית לתיירות

קיבלתי את מכתבך מ - 17.2.75 בנושא הנדון וכן הערות אדר' אפרת.

רב הדברים לא נראים לי; נברר את הנושא בישיבה שנקיים אצל השר.

ב ר כ ה,

ח"כ יהודה שערי

העתק :
שר התיירות
המנהל הכללי
מר מ. תמיר
מר א. אפרת

221421
2, Rehov Herbert Samuel, Jerusalem ● Tel. 221422 רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים ● טלפון
221423

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 25.2.75
53 - 7338

אל : מר י. בליזובסקי, יועץ כלכלי, מנהל השגוי לתכנון

מאת: יו"ר מועצת המנהלים

הנדון : הסכם בג בין המינהל לבין החברה הממשלתית לתיירות

קיבלתי את מכתבך מ - 17.2.75 בנושא הנדון וכן הערות אדר' אפרת.

רב הדברים לא נראים לי, נבדוק את הנושא ביישיבה מקיפים אצל השר.

ב ב ר כ ה ,

ת"כ יהודה שפרי

העתק :
שר התיירות
המנהל הכללי
מר מ. המיר
מר א. אפרת

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423 רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

=18.12.875=

אגף המכגון

אל: יו"ר מועצת המנהלים, החברה הממשלתית לתיירות 17.2.1975

הנידון: הסכם גג בין הסיבחל לבין החברה הממשלתית לתיירות

ברצוני להתייחס לטיוטת הסכם הגג כפי שהוגשה במפגי חברי מועצת המנהלים.

הצעת הסכם הגג מתעלמת לדעתי מחלוקת העקרונית בין מהות התיירות לבין החברה הממשלתית לתיירות. בדיונים שנים שקוימו בנידון עם שר התיירות ועם המנהל הכללי (בולל הסיכום עם העובר בעת מחלמת על אירוש מעולות החברה). סוכם בפורש שמטרד התיירות - אגף המכגון אחראי למכגון ארצי ואזורי של תיירות ואילו החברה אחראית על מכגון פרוייקטים וביצוע בהתאם להחלטות ספציפיות לגבי כל מקום ומקום.

הנוסח המוצע מוזר איפה לדעתי החלטות המטרד בנידון.

לאור זאת אבקשך להביא את הנושא העקרוני לדיון אצל השר לפני חתימת הסכם עם הסיבחל.

בשאר להערות נוספות לטיוטת אני מצרף את הערותיו של אריבל הערת אשר אני מסכים איתן.

בברכה,

י. בלידנסקי
יועץ בלבלי
ומנהל אגף המכגון

העתק: שר התיירות
המנהל הבלבלי
אל"מ (מיל.) ס. מביר מנה"ל החברה הממשלתית לתיירות
מ. אטרם, כאן

אגף התכנון

ל' בשבט תשל"ה
11 בפברואר 1975

<u>הערות ל"הסכם גג" בין המינהל לבין החברה הממשלתית להתיישבות</u>

הגני מתייחס לשני סעיפים עקריים. כל יתר הסעיפים נובעים משניים אלה.

א. <u>תכנון</u>

הסעיפים הנוגעים לתכנון מיושבים, ואינם משקפים מציאות שנוצרה מאז הוכנה הטיוטא הראשונה לפני שנים אחדות.

התכנון הארצי והאזורי מתבצע בפועל במשרד התיירות והסכם המוצע יגרום לסבילות ולמלאכותיות יוקרת מבישות. המלוקה הזאת בין תפקידי החברה לבין המשרד אומרת מורשאליה. החברה עוסקת בתכנון פרוייקטים בלבד אף זת במקומות מסויימים אשר נקבעים מזמן לזמן ולא בכל רחבי המדינה, באופן אוטומאטי.

לכן, במקום סעיף המדבר על שותפות החברה התכנון (2 א.ד) יש להכניס: תכניות ארציות ואזוריות אשר יוכנו על ידי משרד התיירות בתאום עם המינהל, יובאו לידיעת החברה, לצורך דיון בהכניות ביצוע של החברה לצורך הבנת פרוגרמות לפעילות החברה.

ב. <u>הקניית קרקעות</u>

יש לבטל את סעיף 4 כליל. במקומו שי לקבוע ש"השטחים המיועדים" לא ייפמרו על ידי המינהל לידי גוף כל שהוא אלא לאחר בדיקת התאמתם למגרת התכניות הארציות והאזוריות לתיירות. לאחר בדיקה כאמור, ייפטרו לידי החברה רק השטחים אשר ייכללו בתכניות לפעולות החברה המאושרות על ידי הדירקטוריון ומשרד התיירות. יתר השטחים יפטרו בידי המינהל אולם מסירתם לגוף כל שהוא (שלטון מקומי), לא תיעשה אלא לאחר הסדר משותף בין המינהל, משרד התיירות והגוף הציבורי המבקש את הקרקע. אין להפוך את החברה ל"מינהל מקרקעי תיירות".

הגני מוצא צורך להבהיר בכמה משפטים את שתי ההערות העקרוניות בנושאים של הכנון והקניית קרקע.

1. המשרד משלים כעת את הכנית האב לתיירות. תכנית זאת נערכת בתאום עם כל המשרדים הנוגעים בדבר ואפילו בהשתתפות כספית של מפ"י. לא יתכן שלאחר הוצאת כמיליון לי לעריכת המכנית הזאת תתחיל החברה לתכנון מחדש את התיירות במדינה. מצב דומה אפשר לציין ביחס להכניות אזוריות הכלולות במכנית עבודה של המשרד.

2. יתר על כן, עבודות התכנון בק"מ ארצי ואזורי הינה בעוי למדיניות כללית וצריכה להעשות על אחריות משרד ממשלתי הנוגע בדבר ישירות. אין זה מתפקד המוב שחברה ממשלתית זאת או אחרת תקבע את מדיניות המשרד. המדר צריך להיות הפוך.

/.

3. ועוד יש לציין שתכניות התיירות רק במקרים יוצאים מהכלל מהוות נושא נמרד לעצמו. ברובן הינן חלק מתכנון כולל של האזור או היישוב. תכנון כולל בזה נתון לפי חוק בידי ועדות בנין ערים מקומיות מחוזיות והמועצה הארצית לתכנון. למשרד יש הסדרי קשר ותאום עם הגופים המוניציפאליים ועם מוסדות בנין ערים. הכנסת גורם נוסף רק יוסיף בלבול וחוסר תאום.

4. חלק מהשטחים המיועדים לתיירים נמצאים בתוך אזורים המותחים מתוכנניים. האם גם אז יש להעביר לידי החברה מגרש בודד השייך למיגזל מבין מגרשי היעד המסוכים.

5. כל ענין של שמטול החברה בשטחי יעד יש לו חגיון כאמר מדובר בפיתוח משתית והכשרת שטחים. במקומות שישנה המשתית והתכנון הכולל, אין כל צורך להומיף סבך ביורוקראטי על ידי העברות מיותרות של זכויות קרקע מיד ליד, למי זה מועיל?

6. באותו הקשר של חלות "שטחים מיועדים" בכמה שקורה בשכונותם, יש צורך בטעורבות תכנונית ובגמישות. במקרה של תיוצרות מצאים מביבתיים חדשים חיוביים או שליליים ליד השטח המיועד, מעורבות זאת היא בתחום מכנון כולל ואינה זהה עם בעלות.

7. החזקת שטחים במשך שנים בבעלות החברה אך היא נוגרת נוהלי מעילות מתואמת ותופכת את החברה מגורם מעמח לאלינטרטגם בעל קרקעות.

אריה אסרת
יועץ לתכנון עירוני

הסכם גג

נערך ונחתם ב-_____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

ל ב י ן

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעסוק בעבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולספעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה בברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על חשבונה על מנת להקצותם משהם מפותחים לידיים אשר ישפצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה העניין, תמצא ותפנה אל המינהל ידיים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, ישפצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים בברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

3. א) המינהל יסנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום היאות מוסף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעמוד ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהווה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו השטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי ציבור" - ל"שטחים מיועדים".

4. המינהל יעסיק כל שטח מהשטחים המיועדים והמצוינים מעליהם להשותה של החברה כברת-רשות מלאדית לתקופת תקבע בנפרד לגבי כל שטח ושלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגבין ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמקן המפורטים בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית ממעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות ההכנון והפיתוח המנויות להלן בשטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורט בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות ההכנון והפיתוח") תחיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא יוא ולא יחוייב בכל הוצאות כאן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מפאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות מיגוי של ההכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "הכנון הקרקע"). כל הכנית כאמור תהיה כפופה לאישור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי אישור ההכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון הפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייבור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע").

6. למען הסר ספק מובהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך השטחים אשר לא ייועדו "לצרכי ציבור", לא ייכללו במסגרת השטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי לפסור קרקעות אלה לטעונינים בהם בתנאי שכל טעונין בקרקע כלשהו מהובם יחזיר לחברה את הוצאות ההכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

../.

7. א) היו מחזיקים על חשבון מיועד כלשהו בתחום תכנית מאחר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יעא המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע הפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ותאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לחפץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי תיירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס לתנאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) החליט החברה לעניין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

בתיאום עם הועדה המקומית והגופים המנויים בסעיף 10(ב) להלן

ב) ועדת מכרזים של החברה אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר לתוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד התיירות~~.

ויו"ר ועדת הערעורים של הרשות

../.

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה ושום הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה הסלצה מוחרת הסייחות (להלן - "ההסלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים מו"מ וסתן עם החברה, ונתקבלה ההסלצה, העביר החברה בכתב את שם היוזם וערכי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פנית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה כמפורט כי החברה תהא זכאית לרשום ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח והוצאה לגבי הקרקע אשר הוקצה לאותו יוזם. בכל דרישה כזו תציין החברה במפורט אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה מכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוצאה לגבי הקרקע אשר הוקצה לו והסדיר כל התחייבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הנדרשות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חבירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום החתימה הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שהוקצה לו והמבנים העליה בהתאם לערכם במפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע בלבד.

(3) תשלום במזומן של שלוש ערך המבנים ודמי חכירה חד-פעמיים בשיעור של 40% או 80% מערך הקרקע ודמי שימוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע.

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל זכאי היוזם המבקש לבקש בכל עת למלא למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בפה ביצוע תשלום זה, כדמי חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי חכירה ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי החכירה ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם תום כל תקופת של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם להנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובהוספה הפרמיה הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החלטת המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל פוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי החכירה השנתיים בשעור שיקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ישלא שחרר כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח ויפציא למינהל אישור מאת החברה כי כלם לה אם כל תוצאות התכנון והפיתוח והיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו ומי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לשביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה להקומה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום יחול חובת התשלום לפעם הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) בסיום כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים שיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המושכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או מטרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת יקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעוסרים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.

בשעת קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהחברה הוציאה לגבי אותו שטח.

../.

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א'ב' ו-ג' דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהשתמר על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעמה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל מהן ליוזם מזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בתיאום עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה מעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה הטלצת מטרד התיירות כאמור בהסכם זה ותחתום עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, הרי אם קבלה החברה שטח מיועד כיוזמת תחא החברה מחוייבת מתשלום דמי הסכמה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מהאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם להבות החברה או פיצויים שיושלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת חסות בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

../..

19. בכל מקרה ההחברה לא תחזיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה מיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעביר החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י הסוחה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יחתום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל לשרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינן טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ליוזמים.

../.

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח להברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. במקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חישוב הוצאות ההכנון והפיתוח והוציאה החברה לגבי אותם המיועדים ולגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים ככל הנוגע להסכם זה למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד החינוך ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והחינוך.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ המינהל

_____ החברה

רשות נאות מרפא
HEALTH RESORTS AUTHORITY

ירושלים, 2.2.1975
מספרנו: 787/ת-609

לכבוד
מר מ. המיר
מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות
רח' הרברט סמואל 2,
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: הלכות אקולוגיות ע"י מסירת ששח לבריכת דגים באתר המרפא "חמת גדר" (אל חמא) - לקיבוץ מבוא חמא.

בהמשך למכתבנו אליך מ-20.6.74 מס' 383 ולפגישה במשרדך ב-17.12.74.

הנני לקרוא את תשומת לבך, שאחרי עיון מחודש בנושא הנ"ל, נראה לנו שעלולים להיות גורמים נוספים שיכולים להשפיע על נאות מרפא בכלל ואיכות המעיינות ב"חמת גדר" (אל חמא) בפרט.

לאור זאת, נבקשכם להעביר לנו דחוף בצורה מפורטת ביותר, תכנית של הבריכות המוצעות ותיאור טכני של מיבנה הבריכות, פרטים על המים שיישתמשו בהם, הדגים וצורת התיפעול.

עם קבלת החומר הנ"ל, נביא את הנושא לדיון מחודש עם המומחים של שרות לשמירת איכות הסביבה, במשרד ראש הממשלה, יחד עם המומחים שלנו.

כמו כן, כדאי שתבדקו אלטרנטיבות נוספות, מבלי להשתמש בשטחי המרפא ב"חמת גדר" (אל חמא), כפי שהוצעו בפגישה במשרדך ב-17.12.74.

יהיה יותר קל לקבל החלטות לאור השוואות אלטרנטיביות.

בכל אופן, נא להימנע ממתן כל אישור בנוגע למסירת ששח לבריכת דגים באתר המרפא של "חמת גדר" (אל חמא), לפני קבלת חוות דעת סופית של הרשות.

בכבוד רב,

שמואל (סם) סגל
מנהל כללי

העתק: פרופ' ע. זהר - יו"ר הרשות
דר' ו. אבלס - מ/יו"ר הרשות
פרופ' ש. דיקשטיין - יו"ר הוועדה הרפואית מדעית
דר' א. מרינוב - מנהל השרות לשמירת איכות הסביבה - משרד ראש הממשלה
מנהל מקרקעי ישראל - ירושלים
אינג' א. שטוק - יועץ להכנון והנדסה

רחוב הפלמ"ח 68 ירושלים • טלפון 02-35707 • 68, Hapalmach Street Jerusalem • Telephone
מען למברקים: רמשר ירושלים
Cable: RASHMAR Jerusalem

[illegible], [illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible] a. [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] S,
[illegible].

[illegible]

[illegible]: [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] "[illegible] [illegible]" ([illegible]) –
[illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [

הסכם גג

נערך ונחתם ב-_____ ביום _____ לחודש_____ שנת _____

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

ל ב י ן

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

✓ הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

✓ והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

✓ והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

✓ והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על חשבונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים ליזמים אשר ישפצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, ישפצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

✓ והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים כברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

✓ 1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

= 2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל ~~לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).~~

✓ ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

../.

3. א) המינהל ימנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום תיאום שוטף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעשה ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו השטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי תיירות" - ל"שטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל שטח מהשטחים המיועדים והמבנים שעליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית להקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח (~~ושלא תעלה על חמש שנים~~) החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף להנאים ולמען המטרות כמפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית מטעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בשטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורט שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא יעשה ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאישור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי אישור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייסור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך השטחים אשר לא ייועדו "לצרכי תיירות", לא ייכללו במסגרת השטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי למסור קרקעות אלה למעונינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

../.

7. א) היו מחזיקים על סמך מיועד כלשהו בתחום תכנית מאחר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יסא המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

? כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ותאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לספק את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי היירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס לתנאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) חחליט החברה לענייין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

ב) ועדת מכרזים של החברה, לגבי אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר לתוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~ונהמנהל הכללי של משרד הבינוי~~.

../.

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה וסוס הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת משרד התיירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים משא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, העביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פנית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דרישה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחיבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שתוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע בלבד.

../.

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי סמוס ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי סמוס ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי הסמוס ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם חום כל תקופה של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החליט המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי הסמוס השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל אישור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לשביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום למעט הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים שיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או משרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.
בשעת קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

../.

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א׳ב׳ ו-ג׳ דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעשה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם שזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בשיתוף עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה מעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת משרד התיירות כאמור בהסכם זה ותתחתום עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א׳ לעיל, הרי אם קבלה החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי הסכמה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה או פיצויים שיושלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמוש בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

../..

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה מיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יחתום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

../.

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. במקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חשבון הוצאות החכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ המינהל

_____ החברה

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים
אגף התכנון
תאריך: 17.2.1975
מספר:

אל: יו"ר ~~הנהלת~~ המנהלים, החברה הממשלתית לתיירות

הנידון: <u>הסכם גג בין המינהל לבין החברה הממשלתית לתיירות</u>

ברצוני להתייחס לטיוטאת הסכם הגג כפי שהוצגה בפני חברי מועצת המנהלים.

הצעת הסכם הגג מתעלמת לדעתי מחלוקת התפקידים בין משרד התיירות לבין החברה הממשלתית לתיירות. בדיונים שונים שקוייפו בנידון עם שר התיירות ועם המנהל הכללי (כולל הסיכום עם האוצר בעת ההחלטה על חידוש פעולות החברה). סוכם במפורש שמשרד התיירות - אגף התכנון אחראי לתכנון ארצי ואזורי של תיירות ואילו החברה אחראית על תכנון פרוייקטים וביצועם בהתאם להחלטות ספציפיות לגבי כל מקום ומקום.

הנוסח המוצע סותר איפא לדעתי החלטות המשרד בנידון.

לאור זאת אבקשך להביא את הנושא העקרוני לדיון אצל השר לפני חתימת החוזה עם המינהל.

באשר להערות נוספות לטיוטא אני מצרף את הערותיו של אדריכל אפרת אשר אני מסכים איתן.

בברכה,

י. בלידובסקי
יועץ כלכלי
ומנהל אגף התכנון

העתק: שר התיירות
המנהל הכללי
אל"מ (מיל.) מ. חמיר מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות
א. אפרת, כאן

רח' המלך ג'ורג' 24, ת"ד 1018 ירושלים 91000 טל' 223366 (02)

אגף התכנון

ל' בשבט תשל"ה
11 בפברואר 1975

הערות ל"הסכם גג" בין המינהל לבין החברה הממשלתית לתיירות

הנני ממליץ לשני טעיפים עקריים כל יתר הטעיפים נובעים משניים אלה.

א. תכנון

הטעיפים הנוגעים לתכנון מיושנים ואינם משקפים מציאות שנוצרה מאז הוכנה הטיוטא הראשונה לפני שנים אחדות.

התכנון הארצי והאזורי מתבצע בפועל במשרד התיירות והסכם המוצע יגרום לכפילות ולשלחסות יוקרה מנהלית. החלוקה הזאת בין תפקידי החברה לבין המשרד אומרת פורמאלית. החברה עוסקת בתכנון מרוייקטים בלבד אף זה בפקוטות מסוימים אשר נקבעים מזמן לזמן ולא בכל רחבי המדינה, באופן אוטומאטי.

לכן, במקום סעיף המדבר על מומחיות החברה בתכנון (2 א.ד) יש להכניס: תביעות ארציות ואזוריות אשר יוכנו על ידי משרד התיירות בתאום עם המינהל, יובאו לידיעת החברה, לצורך דיון בתכניות ביצוע של החברה לצורך הכנת פרוגמות לפעילות החברה.

ב. הקצאת קרקעות

יש לבטל את סעיף 4 כליל. בסקומו יש לקבוע ש"השטחים המיועדים" לא ייסרו על ידי המינהל לידי גוף כל שהוא אלא לאחר בדיקת המאסמם למסגרת התכניות הארציות והאזוריות לתיירות. לאחר בדיקה כאמור, ייסרו לידי החברה רק השטחים אשר ייכללו בתכניות לפעולות החברה המאושרות על ידי הדירקטוריון ומשרד התיירות. יתר השטחים יסרו בידי המינהל אולם מסירתם לגוף כל שהוא (שלטון מקומי), לא תיעשה אלא לאחר הסדר משותף בין המינהל, משרד התיירות והגוף הציבורי המבקש את הקרקע. אין להפוך את החברה ל"מינהל מקרקעי תיירות".

הנני מוצא צורך להבהיר בכמה משפטים את שתי ההערות העקרוניות בנושאים של תכנון והקצאת קרקע.

1. המשרד משלים כעת את תכנית האב לתיירות. תכנית זאת בערכת בתאום עם כל המשרדים הנוגעים בדבר ואמילו בהשתתפות כספית של מס"י. לא יתכן שלאחר הוצאת כמליון לי לעריכת התכנית הזאת תתחיל החברה לתכנון מחדש את התיירות בסדיבה. מצב דומה אפשר לציין ביחס לתכניות אזוריות הכלולות בתכנית עבודה של המשרד.

2. יתר על כן, עבודת התכנון בק"מ ארצי ואזורי היינה בחוי לסדיגיות כללית וצריכה להעשות על אחריות משרד ממשלתי הנוגע בדבר ישירות. אין זה מהסדר הטוב שחברה ממשלתית זאת או אחרת תקבע את מדיגיות המשרד. הסדר צריך להיות הפוך.

2/

3. ועוד ש לציין שתכניות המיירות רק במקרים יוצאים שהכלל מהוות בושא נפרד לע"ו. ברובן היבן חלק מתכנון כולל של האזור או הישוב. תכנון כולל כזה הרן לפי חוק בידי ועדות בנין ערים מקומית מחוזית והמועצה הארצית לתכנון. למשרד יש השדרי קשר ותאום עם הגופים הסוציפאליים ועם מוסדות בנין ערים. הכנסת בורם בוטף רק יוסיף בלבול וחוסר תאום.

4. חלק מהשטחים המיועדים תיירות נמצאים בתוך אזורים מפותחים מתוכנניים. האם גם אז יש להעביר לידי החברה מגרש בודד השייך למיגהל מבין מגרשי היעד המסוכים.

5. כל ענין של טיעול החברה בשטחי יעד יש לו הגיון כאשר מדובר בפיתוח משחית והכשרת שטחים. במקומות מישבה תמשתית והתכנון הכולל, אין כל בורך להוסיף מבנ ביורוקראטי על ידי העברות מיותרות של זכויות קדקע מיד ליד, למי זה מועיל ?

6. בארמו הקשר של תלות "שטחים מיועדים" במה שקורה בשכנותם, יש צורך בעדורבות הכנונית ובגמישות. בשקרה של הוצרות מגאים מגיבתיים חדשים חיובים אד שליליים ליד המטח המיועד, מעורבות זאת היא בתחום תכנון כולל ואיבת זהה עם בעלות.

7. החזקת שטחים בשש שנים בבעלות החברה אף היא בובדת בוהלי מעילות מתואמת והופכת את התביה מגורם מפתח לאיבשרטנם בעל קרקעות.

אריה אפרת
יועץ לתכנון מיזי

לשכת היועץ המשפטי

9.1.1975

אל: מר מ. תמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות
מר ע. גיב, היועץ הכלכלי, החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: <u>הסכם בג עם מיגמל מקרקעי ישראל</u>

בעקבות מכתבי מ-3.1.75 ושיחת בנדון הועבר אלי היום ע"י מר גלאובך עותק של נוסח ההסכם שהומצא לכם ע"י עו"ד א. קרני ביום 31.12.74, ומתברר כי המצב הוא כדלקמן:

1. נוסח זהה (למעט התיקונים בכתב-יד) נשלח אלי ע"י עו"ד קרני ביום 19.9.74 תוך בקשת הערותי.

2. לאחר שובי מחו"ל הכינותי את הערותי, אולם לפני שליחתם אל עו"ד קרני העברתי אותן אליכם עם מכתבי מיום 13.11.74 לקבלת עמדתכם, על מנת שאלת מן ההערות שיימצא שיש לעמוד עליהן יובאו לטיכום סופי עם המיגמל.

טרם נתקבלה תגובה למכתבי זה.

3. ביום 31.12.74 העביר אליכם מר קרני, לפי בקשתכם (כפי שהוא כותב) את הנוסח הנ"ל להתימה עם מספר תיקונים בכתב יד.

לגופו של ענין:

1. מבין ההערות שהמצאתי לכם ביום 13.11.74, ההערות לגבי הסעיפים 25, 15(3),9, ו-18(ג) הן מהותיות (האחרות מתייחסות יותר לשיפור ובהירות הנוסח), נעומדות בעינן.

2. לגבי התוספות בכתב-יד על הנוסח הסופי שהומצא לכם כעת - אין לי מה להעיר, מלבד לכך שמצא אם דרושה הוספת סעיף-משנה 14(ג)(3), אשר לדעתי מכוסה כבר על ידי סעיף 14(ד).

... רצ"ב מוחזר אליכם העותק שהעברתם אלי.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: ח"כ י. שרי, יו"ר הדירקטוריון

לדעתי
אין לי אלא לסיים
לדעתי - שלדעתי
מיד להיות מלים
יסודי לשמעם עיפם. הל
ד"ר 1911

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים
לשכת היועץ המשפטי

תאריך: 9.1.1975

מספר:

אל: מר ס. חמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות
מר ע. ניב, היועץ הכלכלי, החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: <u>הסכם בג עם מינהל מקרקעי ישראל</u>

בעקבות מכתבי מ-3.1.75 ושיחה בנדון הועבר אלי היום ע"י מר גלאובך עותק של נוסח ההסכם שהומצא לכם ע"י עו"ד א. קרני ביום 31.12.74, ומתברר כי המצב הוא כדלקמן:

1. נוסח זהה (למעט התיקונים בכתב-יד) נשלח אלי ע"י עו"ד קרני ביום 19.9.74 תוך בקשת הערותי.

2. לאחר שובי מחו"ל הכינותי את הערותי, אולם לפני שליחתם אל עו"ד קרני העברתי אותן אליכם עם מכתבי מיום 13.11.74 לקבלת עמדתכם, על מנת שאלה מן ההערות שיימצא שיש לעמוד עליהן יובאו לסיכום סופי עם המינהל.

פרט נתקבלה תגובה למכתבי זה.

3. ביום 31.12.74 העביר אליכם מר קרני, לפי בקשתכם (כפי שהוא כותב) את הנוסח הנ"ל לחתימה עם מספר תיקונים בכתב יד.

לגופו של ענין:

1. מבין ההערות שהמצאתי לכם ביום 13.11.74, ההערות לגבי הסעיפים 25, 15(3), 9, ו-18(ג) הן מהותיות (האחרות מתייחסות יותר לשיפור וחבהרת הנוסח), ועומדות בעינן.

2. לגבי התוספות בכתב-יד על הנוסח הסופי שהומצא לכם כעת - אין לי מה להעיר, פרט לכך שספק אם דרושה הוספת סעיף-משנה 14(ג)(3), אשר לדעתי מכוסה כבר על ידי סעיף 14(ד).

... רצ"ב מוחזר אליכם העותק שהעברתם אלי.

בברכה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

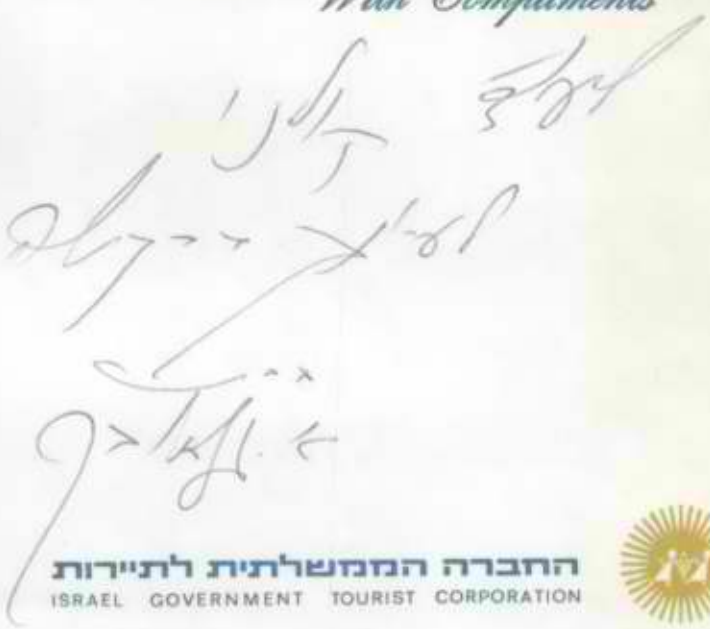
העתק: ח"כ י. שערי, יו"ר הדירקטוריון

רח' המלך ג'ורג' 24 ת"ד 1018 ירושלים 91 000 טל' 223361 (02)

מדף 1041

הברכה

With Compliments



החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

2, Rehov Herbert Samuel, Jerusalem Tel. 221421 רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים טלפון

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

תאריך: יז' בטבת תשל"ה
31.12.74

מספר:

אל: מר ע. גיב, החברה הממשלתית לתיירות,
רחוב המלך ג'ורג' 24, ירושלים.

הנדון: הסכם גג עם החברה הממשלתית לתיירות

לפי בקשתך לוטים 6 עותקים של הסכם הגג עם המינהל.

2.א)אבקשך להחתים את המוסמכים לחתום בשם החברה על ההסכם הנ"ל בתחתית כל עמוד וליד החיקונים (שבהסכמה) בסעיפים הבאים:

11 ב), 11 ג), 14 ג)(3), 15 א).

ב)לבייל את ההסכם והעתקים ממנו.

3.לאחר החתימה אבקשך להחזיר השפסים החתומים אלינו בדי שהמינהל יחתום עליהם ויחזיר לך העתק חתום.

ב ב ר כ ה

א. קרני, עו"ד
ס/היועץ המשפטי.

העתק: מר א. ביידץ, סמנכ"ל המינהל.
מר א. ספיר, עו"ד, היועהמ"ש למינהל.
מר ד. קולני, עו"ד, היועהמ"ש למשרד התיירות.

הסכם גג

נערך ונחתם ב-_____ ביום _____ לחודש_____ שנת _____

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

ל ב י ן

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה בברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על חשבונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים ליזמים אשר יטפצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, יטפצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים כברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

../.

3. א) המינהל ימנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום תיאום סופי בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעמה ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו השטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי תיירות" - ל"שטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל שטח מהשטחים המיועדים והמבנים שעליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח ושלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמען המטרות כמפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית מטעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בשטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורט שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא ישא ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאישור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי איסור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, יישור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך השטחים אשר לא ייועדו "לצרכי תיירות", לא ייכללו במסגרת השטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי למסור קרקעות אלה למעונינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

../.

7. א) היו מחזיקים על סמך מיועד כלשהו בתחום תכנית מאתאר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא ישא המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ותאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לשפץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי תיירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס לתנאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורשת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) תחליט החברה לעניין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

שתבין בהתחשב הקרקע והמקרקעין המינהל ישתף פעולה להלן

ב) ועדת מכרזים של החברה, אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר לתוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד התיירות~~.

ולמנכ"ל המינהל ושל החברה.

../.

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה וסוס הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת מטרד התיירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים משא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, תעביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פנית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דרישה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחיבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שתוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע בלבד.

(3) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי חכירה חד פעמיים בשיעור של 40% עד 80% מערך הקרקע ודמי שימוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע.

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי שמוש ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי השמוש ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם תום כל תקופה של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החליט המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי השמוש השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל אישור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לשביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המושלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום למעט הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים שיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או מטרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.
בשעת קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

../.

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א׳ב׳ ו-ג׳ דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעשה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם שזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בשיתוף עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה מעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת מטרד התיירות כאמור בהסכם זה ותחתום עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א׳ לעיל, הרי אם קבלה החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי הסכמה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה או פיצויים שיושלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמוש בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

../..

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה מיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יחתום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל לשרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

../.

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. במקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חשבון הוצאות החכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם המיועדים השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ המינהל

_____ החברה

לשכת היועץ המשפטי

9.1.1975

אל: מר מ. חמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית למיירות
מר ע. גיב, היועץ המשפטי, החברה הממשלתית למיירות

הנדון: <u>הסכם בג עם מינהל מקרקעי ישראל</u>

בעקבות מכתבי מ-3.1.75 ושיחה בנדון הועבר אלי היום ע"י מר בלאובך עותק של נוסח ההסכם שהומצא לכם ע"י עו"ד א. קרני ביום 31.12.74, ומתברר כי המצב הוא כדלקמן:

1. נוסח זהה (למעט התיקונים בכתב-יד) נשלח אלי ע"י עו"ד קרני ביום 19.9.74 תוך בקשת הערותי.

2. לאחר שובי ממו"ל הכינותי את הערותי, אולם לפני שליחתם אל עו"ד קרני העברתי אותן אליכם עם מכתבי מיום 13.11.74 לקבלת עמדתכם, על מנת שלא תן התערות שייעצא שיש לעמוד עליהן יובאו לסיכום סופי עם המינהל.

דרם נתקבלה תגובת למכתבי זה.

3. ביום 31.12.74 העביר אליכם מר קרני, לפי בקשתכם (כפי שהוא כותב) את הנוסח הנ"ל להתייחס עם מספר תיקונים בכתב יד.

לגופו של ענין:

1. מבין ההערות שהמצאתי לכם ביום 13.11.74, ההערות לגבי הסעיפים 25, 15(3),9, ו-18(ג) הן מהותיות (האחרות שייתפסות יותר לשיפור והבהרת הנוסח), ועומדות בעינן.

2. לגבי התוספות בכתב-יד על הנוסח הסופי שהומצא לכם כעת - אין לי מה להעיר, פרט לכך ששק אם דרושה הוספת סעיף-משנה 14(ג)(3), אשר לדעתי מכוסה כבר על ידי סעיף 14(ד).

... רצ"ב מוחזר אליכם העותק שהעברתם אלי.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: ח"כ י. שרי, יו"ר הדירקטוריון

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים 8/1/75

מספרנו: 53-ת/7129

אל: מר ד. קולבי, היועץ המשפטי

הנדון: הסכם גג עם המיבהל.

1. החוזה בשלח אליכו להחתמה ע"י המיבהל.

2. החוזה מבוסס על כל המיכרמים האחרונים שלנו (כולל המשרות למיבהן) במשותף עסך.

3. מצורף בזה עותק החוזה, שעדין לא נחתם.

בברכה,

ע. גיב
היועץ הכלכלי

העתק: מ"כ י. שעדי, יו"ר ההמ"ת
מר מ. חסיד, מנכ"ל ההמ"ת

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423
רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים 8/1/75

מספרנו: 53-מ/7129

אל: מר ד. קרלבי, היועץ המשפטי

הנדון: הסכם בג עם המיבתל.

1. המרזה נשלח אליכם להתיחס ע"י המיבתל.

2. המרזה מבוסס על כל המיכומים האחרונים שלנו (כולל המברות לטיבוהן) במסרתף עמך.

3. מצורף בזה עותק המרזה, שעדין לא נחתם.

בברכה,

ע. גיב
היועץ המכלכלי

העתק: מ"כ י. משרי, יו"ר המומ"ת
מר מ. המיר, מנכ"ל המומ"ת

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423
רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים
לשכת היועץ המשפטי

תאריך: 3.1.1975

מספר:

אל: מר ע. ניב, החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: הסכם גג עם החברה הממשלתית לתיירות
סמך: מכתבו של ס/היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל מיום 31.12.1974, עם העתק אלי

כדי למנוע אי-הבנה, ברצוני לציין כי אלי לא הומצא העתק של הנוסח הסופי של ההסכם הנ"ל שהועבר אליך לחתימה עם המכתב שבסמך.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: ח"כ י. שערי, יו"ר החברה הממשלתית לתיירות
מר מ. תמיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] 3.1.1973

[illegible]

[illegible] : [illegible]

[illegible]: [illegible]
[illegible] [illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד התיירות
ירושלים
לשכת היועץ המשפטי

תאריך: 3.1.1975

מספר:

אל: מר ע. ניב, החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: <u>הסכם גג עם החברה הממשלתית לתיירות</u>
סמך: מכתבו של ס/היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל מיום 31.12.1974, עם העתק אלי

כדי למנוע אי-הבנה, בראוני לציין כי אלי לא הומצא העתק של הנוסח הסופי של ההסכם הנ"ל שהועבר אליך לחתימה עם המכתב שבסמך.

ב ב ר כ ה,

ד. קולני
היועץ המשפטי

העתק: ח"כ י. שערי, יו"ר החברה הממשלתית לתיירות
מר מ. המיר, מנכ"ל החברה הממשלתית לתיירות

רח' המלך ג'ורג' 24 ת"ד 1018 ירושלים 91000 טל' 223361 (02)

הסכם גג

נערך ונחתם ב-_____ ביום _____ לחודש_____ שנת _____

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

ל ב י ן

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על חשבונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים ליזמים אשר יטפצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, יטפצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים כברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

../.

3. א) המינהל ימנה נציג מוסמך שעמו לצורך קיום תיאום שוטף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעשה ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו השטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי תיירות" - ל"שטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל שטח מהשטחים המיועדים והמבנים שעליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח ושלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמען המטרות כמפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית מפעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בשטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורט שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא יסא ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאישור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי אישור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייסור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך השטחים אשר לא ייועדו "לצרכי תיירות", לא ייכללו במסגרת השטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי למסור קרקעות אלה למעונינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

../.

7. א) היו מחזיקים על סמך מיועד כלשהו בתחום תכנית מאתאר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יפא המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ותאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לספץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי תיירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס להנאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) תחליט החברה לעניין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

ב) ועדת מכרזים של החברה, אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר לתוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד התיירות~~.

ראש מינהל המקרקעין של המינהל

../.

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה וסוגם הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת משרד התיירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים משא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, תעביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פנית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דרישה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחייבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי סמוס ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שתוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי סמוס ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי סמוס ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע בלבד.

../.

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי סמוס ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי סמוס ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי הסמוס ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם תום כל תקופה של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החליט המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי הסמוס השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל איסור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לסביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל סיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום למעט הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים שיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או משרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.
בשעת קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

../.

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א׳ב׳ ו-ג׳ דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעשה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם שזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בשיתוף עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה פעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת מטרד התיירות כאמור בהסכם זה ותתחום עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א׳ לעיל, הרי אם קבלה החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי הסכמה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמוש בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

../..

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה מיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יתחום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

../.

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. במקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח/המיועדים והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל והמנהל הכללי של משרד התיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ המינהל

_____ החברה

31.3.71

55 - ת

לכבוד
מר מ. גבתון, מנכ"ל
<u>משרד התיירות</u>

מר גבתון הנכבד שלום!

הנדון: <u>הזמנות-יתר עונתיות בבתי מלון</u>

1. אדגיש לעצמי להתייחס לנושא הנדון ומקותי כי עדותי אלה יביאו תועלת לטיול במדינת הזמת בשנים הבאות.

2. קיימות רק שתי אפשרויות:
(א) בעית הזמנות-יתר קיימת רק בבתי מלון אחדים ומבקרת זה נדרשה לי שהמדינה צריך לטיל בתחנים בכל מזרח ודין - כמייר אדזה כמתיי בכל עקר אחר ובהרשמת מבקרות המתאימות.
(ב) הבעיה נובעת לפסטר גדול של בתי מלון ובמקרה זה נדרשה לי שרגוי לטפל את שלה אחר בתנקר מתכנס להתחייבויות מעבר לכחם.

כמלונאי ומיץ אחר בעית הזמנות-יתר ברם שחשב מבקיד אצלו - מקומי בי הקבלו את השקומי בהסקמת ממשת.

3. מאחר ושין כל נמרץ מגיוני לקבלת הזמנות-יתר במקומות-שיש נחוץ לחקור ולגלות מה מגיע מבחלי בתי מלון להכנס להתחייבויות הרשביות כאלה.

אובל להצביע על חסבות העקריות בדלקמן:
א) <u>הטעל המורחב</u>: ע"מ לזכות בהזמנות חורגות מוכנים מנהלי הקבלה לבכור את הקמיר - הייבר מקומה הסת (וגם מקייץ) ללא התחשבות בהתחייבויות המוסדות וגם מעבר לקבול. הענה הטעל המורחב היה מריץ במיוחד בעקבות החלטתיות הטוליטיות והאמירבית (הלירק). במלון סמואל הרגסבר יסת את המרחב. כל קבוצה עדרשים הייתה נדרשת לנו"מ בדבר המחדרה הקבועים והמשרתי הזמנות רבות בגלל הרוב שלבד להתחייב מעבר לתגיון.

ב) <u>הקרר מעול ברחבת מחנה חנהלת הסלונים</u>: הנהלות בתי המלון מוכנים על בעידי קבלת אשר מעניבים למלא המלון בכל מחיר בלי לשקול מה חבשן אשר יגרם בסקרת של התחייבויות מעבר לקבול.

ג) <u>מריבויות של הזמנות-יתר</u>: אני יכול להצביע לחמות על 3 מבלי שלון במירים אשר התחרו לבני לחתים קרובות במריבויות מובחרת של הזמנות-יתר אגילו 1500 מלונאים אלה חיו משוריבים יש כמעל בטולים מקר את חענף - עמת הבנוי מוכן לכסות על אחמתם ושהב מעם יצאו מרוחים.

ד) לחץ מוטרות ולקוחות: בזמן מכירת המלון לטוכניים בע"מ לא לוקחים בחשבון את הלקוחות הקבועים (הוא עדיה של כל מלון דולה שלום). למעון אין עדיה אלא לתגובה לדרישות הטוגמיות של אלה המטרונים - ע"מ המחייבותם עדמה!

ה) לחץ המלכלי של הטוכניים: נטוק פיקרי שלא זקוק לפירוטים!

ו) רווחיות הירידה יחסית של קבל המלונאות: בקודם-המיזון ( ) של המלונאות בארץ נמוך מרמה מן המקובל בעולם! הוא הגיע, יולמה לעמה, ל-70%-165 דבר בגלל הקשר בין דולר המעסיה לדולר המדינה, בגלל התעלמות של המוסדות מחוקי בלמלה המלכגריים והחלטות רק למהב הקשקים (המקום להתיחס לטבב הרווחיות)

המוכנה היא שבחי המלון שהוביבים להבטיח הטמה בבנה ובאיזם יכולים להרשות לעצמה להחזיק רזרבות ולסכן שחדרים ישארו ריקים. בחמה זה אין כל זכות מוסרית למדינה להוקיע הזמנות-יתר כי הם קמטם ברמו לחברה המלכלי הזה.

והיה ורווחיות המלונאות תובטח גם בחחוז תעסה בדרכלי (מביב ל-55%) אזי רשאים נחייבים לדרוש קבלת הזמנות בחסגרת הקבולה בלבד.

ז) חמדת המלכלים ההגיתוברגרי של המדינה: הכו גורם שלילי. הנהגו "מסוף הקו", איבגו ארץ מעבר ומדר אשר לא הדשמן מראש לדוב בשער ארד ריק. יע"ב קל לו לטובן לטעון עבדת של "חח-עלינן" (או קרוב לזה) בזמן המול של הדבע המחרוץ.

ח) רבדד הטבדרה המחדרגנת בידים הקטנה: יותר ויותר מחרכדות הקבוצות בחשבר ידיים מעטה ונמה היחר המחרכו בידים אלה מסובל להמתים תנאים בלתי הגיוניים לבתי מלון עם תוכנות הרחבויות מכל שאנו רגילים קמה (דגם בעמר, המדבן). כך למשל הוכרנו את חחברה החדבה "ארבקס" בגלל הריב שלנו להעביר לדיריהם 20 מדר מסך כל אנה אלא כל המחליבנה בעבר המחרה לאלה ארחם. ידוע לי כי מלון בזל לא היה מסובל להתבבר לדרישה זו וכך זכה בלקוח המשלב.

תנאי זה לא מהוה הכבדה בחודשי המל - ובמיוחד כאמריבבר המחרה מכובדת אבל הוא מוביל בחבר הדדיים גדול מאוד לחליטה המלו. יע"ב המדיר קבלונות אחדים הדומה הדדים לדיק מרגל המלון לא לדאות בהחמדיבות זו המחייבות מסם ובמחוכן אביב את המחר (בחיים הקובה המוכן) אין כיחוי לו!

מיבבי מביב בחוק מכיר זה כבחוק מחרן. לדעתי אריך המלון לחתבר להכחבה תנאים בלתי הגיוניים - אבל גרשה שעובדות המחריות מולידות כל מיבי כרוזים מבדשיים.

9. מיבבי מהמין שחקמת בתי מלון מבוחסים מחמור את המביה. הבבי מלונאי 30 שבה מחילבת ישראל ומעיר חסרו חדרים בחסת ומקומי כי המיר יחברו. כי לא יחבן לבבות מחיים בתי מלון ע"מ לבבות אר"ר לבורכי הטיא - אין כל הבדקה מלמלית לזה!

לבעיות דעתי - הם יבחמו למובן מכחבי זה בבעיבות ויכחאר המרובבה (וזה לא מרבבא להיות ע"ב המובן) לבעיות המלכליות המחריות ביחבלו הבחריבלם בעבריבלם המר יחיה לבבות מזרה המרמבת של הזמבות-יתר בחבים המאוה!

הבבי שמח לשרותכם ובשמר

בכבוד רב

(-)

בנימין ליסבר, מבהל
מלון שבואל תל-אביב

העתק: ד"ר ק. ליכט, הבע"ל המחרות בתי מלון.
- 2 העתיקים כבורים קבור בורמל משרד המירות
ולהל ראות עיבי הב'.

9.7.69
כל/236

לכבוד
משרד עורכי דין
מור את מידן
רח' גרוזנברג 27
תל-אביב

אדון נכבד,

במשובה לפנייתכם המופנה למר ח. גורן רכן בהמשך לשיחה עם מר צבי קינן הנני שולח לך את עקרונות דרוג בתי המלון בארץ. מאחר ואתם זקוקים לזה עבור משקיעים מחו"ל שלחנו לכם העתק בשפה האנגלית.

אשר למחירי הפקסימום בכל אחד מסוגי בתי המלון, תקבלו על כך תשובה מהיחידה הכלכלית.

בכבוד רב,

מ. איל
הממונה על שירותי מגים

העתק: מר ח. גורן, המחלקה הכלכלית
מר צ. קינן, מנהל החברה הממשלתית לתיירות

מס' מ- 158

158

18.6.69

לכבוד
מר יורם ויגר
החשב הכללי
משרד האוצר
ירושלים

א.ג.נ.

רצ"ב הנני מעביר אליך לפי בקשת מר קינן, שתי עבודות שנעשו בחברתנו והמתייחסות לכדאיות השקעה בבתי מלון.

בכבוד רב,

מ. שוייצר
יועץ כלכלי

מש/שא

מר א. אייל

ירושלים, מז' סיון תשל"א
9.6.71

422/שש

אל: השר מ. קול

מאת: המשנה למנהל הכללי

הנדון: מסקנות הועדה לבדיקת ערכי ענף המלונאות בירושלים

כיו"ר הועדה שהוגמה על-ידך לבדוק את ערכי ענף המלונאות בירושלים, אני מתכבד לגרף בזה את מסקנות והמלצות הועדה כפי שנתקבלו על-ידה פה אחד.

ברצוני להביע בפניך את הערכתי ומודעי תכנה לחברי הועדה ח"מ מ. אייל, י. גור-אריה ושם. עומס, איש-מיש על תרומתו החשובה לדיוני הועדה, מסקנותיה והמלצותיה. בישיבת הסיכום השתתף זאתם לדיונים גם מר י. בליזובסקי, כ"מ נמונה הודתי לאדריכל מ. ברוך ומר ש. כהן אשר הכינו וערכו מסמך חברתי המשלמתי לאיירום בחיוב ענף התכנון והכלכלה שלנו, מחדיה של ערכי ענף המלונאות (מצ"ב) אשר שימשה בסיס לדיוני הועדה.

בכבוד רב,

י. צוריאל

העתק: מגן השר
המנכ"ל
מר מ. אייל, כאן
מר י. בליזובסקי, כאן
מר י. גור-אריה, רשות המסקנות
מר ש. עומס, החברה לפיתוח מפעלי תיירות

העתק

ING. U. STOCK M.Sc
CONSULTING STRUC. ENG.
85, KEREN KAYEMET BLV. TEL-AVIV
TEL. 240596

אינג' א. שטוק · M.Sc.
מהנדס בנין יועץ
שד' קק"ל 85, תל-אביב
טל. 240596

תל-אביב 27.2.69

לכבוד
מר ש. פופס
היועץ הכלכלי
משרד התיירות בית-פרוסין
רח' המלך גורג' 24
י ר ו ש ל י ם

א. נ.,

הנדון: בדיקה השוואתית ובניית מודל הנדסי וכלכלי של בית מלון.

בהמשך לפגישתנו בנדון, ולפגישתי עם מר ס. זילברברג ממשרדך, ברצוני להדגיש שוב כי בדיקה השוואתית ובניית מודל מסוג זה, יש להם ערך רק אם ייעשו בצורה יסודית ושיטתית לפי המוצע להלן:

1. בדיקת תכניות של בתי מלון קיימים ושנבנו בשנים אחרונות בשיתוף עם מפעילי המלונות עצמם אשר יגדירו היתרונות והחסרונות שבהפעלתם. אין כל טעם בבדיקת תכנית של מלון אחד בלבד היות וודאי היו תנאים וגורמים שונים בהקמתו ולכן יש לבדוק מספר רב של מלונות ככל האפשר מכל סוג וסוג.

   התכניות חייבות להיות מעודכנות, דהייבו כפי שהמלון בוצע למעשה ולא כפי שהוגש לאישור בזמנו ובודאי נבנה באופן שונה.

2. חישוב שטחים ברוטו ונטו של החדרים לסוגיהם, המעברים, המסדרונות, המעליות, שטחים ציבוריים, מסעדה, משבח, מועדון לילה, חנויות, מחסנים למשבח, חדרי מכונות, משרדים לקבלה וחניה, בכל אחד מהמלונות הנ"ל, לעריכת שבלה השוואתית.

3. בדיקת ההשקעות כפי שהיו למעשה ולא כפי שהוגשו לאישור ההלוואה בלבד, עבור המלונות השונים לפי הסעיפים הבאים:

   א. קרקע.
   ב. פתוח הקרקע.
   ג. חיבורי חשמל, מים וביוב.
   ד. מיסי בניה.
   ה. עבודות השלד.
   ו. עבודות הגפר.
   ז. נגרות ומסגרות.
   ח. אינסטלציה וביוב.
   ט. מיזוג אויר.
   י. הסקה.
   יא. ריהוט לחדרים.
   יב. ריהוט לשטחים ציבוריים.
   יג. ציוד משבח.
   יד. ציוד משרד לקבלה.
   טו. שלפונים ומוסיקה.

   בכל מלון ומלון ועריכת שבלת השוואה, בהתחשב עם גודל המלון, סוג המלון והמיקום וכן התקופה בה נבנה המלון ביחס למחירי הבניה והציוד באותה תקופה.

4. מתוך כל הנתונים הנ"ל והסטנדרטים המקובלים במשרד התיירות ובחו"ל, בנית מודל הנדסי וכלכלי של מלון מסוג מסויים ולפי שתי קטגוריות:
   א. מלון בעיר עם קרקע מצומצמת ככל האפשר.
   ב. מלון באזור נופש עם שטח קרקע גדול יחסי.

במידה ותצליחו לאסוף את כל הנתונים בצורה יסודית ומפורטת בסטגרת משרד התיירות, החברה לפתוח מפעלי התיירות והתאחדות בעלי מלון, נהיה מוכנים לעסוק בניתוח והשוואת התכניות, השטחים וההשקעות, מבחינה ארכיטקטונית והנדסית ולתת לכם ייעוץ הנדסי בקשר להשוואה ובנית המודל מבחינה כלכלית.

2/..

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד התיירות

המועצה הארצית המייעצת לענייני בתי מלון

עקרונות דרוג בתי מלון בישראל

1) בתי מלון בישראל מתחלקים לשתי קבוצות :

א) בתי מלון בעלי סמל התיירות

ב) בתי מלון אחרים

2) בתי מלון לתיירים מדורגים בחמש דרגות על פי שיטת כוכבים, מכוכב אחד עד "חמישה כוכבים" (הדרגה הגבוהה ביותר).

3) הדרוג נעשה בהתחשב עם שני הגורמים הבאים :

א) נחול המלון ורמת שרותיו

ב) התכונות הפיזיות של המלון

4) נחול המלון ורמת שרותיו

בהערכת נחול המלון ורמת שרותיו יתחשבו במיוחד בדברים הבאים :

א) הסראה הכללי של המלון והאוירה בו

ב) הנקיון

ג) החזקת הבנין הריהוט והמתקנים

ד) ההכשרה המקצועית של ההנהלה ושל העובדים, התנהגותם והופעתם החיצונית

ה) הכנת האוכל וצורת הגשתו

ו) המוניטין של המלון (פרט לבתי מלון חדשים)

ליקויים רציניים באחת הנקודות הנ"ל או ליקויים קלים באחדות מהן, מצדיקים דרוג המלון בדרגה נמוכה יותר, אפילו אם קויימו התנאים ביחס לתכונותיו הפיזיות.

5) התכונות הפיזיות

להלן מפורטות התכונות הפיזיות הנדרשות לגבי כל אחת מחמש הדרגות. תנאים אלה מהווים קו מנחה למועצה הארצית המייעצת לבתי מלון. ברם, המועצה רשאית לסווג מלון בדרגה מסוימת אף בהעדר אחד או אחדים מתנאיה הפיזיים, אם לדעתה העדר זה מאוזן על ידי יתרונות בולטים אחרים.

113

ברצוננו להדגיש שוב, כפי שהדגשנו לא פעם בשיחות עם הגורמים השונים, כי לעבודה זו יהיה ערך ממשי רק במידה ותעשה בצורה היסודית והמפורטת ביותר שניתן, היות וגם אז המדגם שברשותנו יהיה קטן יחסית ותמיד יהין בעיות או תנאים מיוחדים שאי אפשר יהיה לקחת אותם בחשבון.

העתק: מר צ. קיבן
תיק

בכבוד רב

אינג' א. שטוק

כוכב אחד (*)

1) הבנין

המלון יכול להמצא בבנין שלם או בחלק ממנו (קומה אחת או אחדות), אולם הגישה אליו חייבת להיות נוחה, מסודרת ונקיה.
שלוט בולט באותיות עבריות (ערביות) ולטיניות מחוץ לבנין, מואר בלילה.
לפחות 6 חדרים (לגבי חדשים 10 חדרים).

2) שטח ציבורי

א. דלפק קבלה

ב. טרקלין

3) החדרים

א. חדר לשניים של לפחות 12 מ"ר, חדר ליחיד לפחות 7 מ"ר.
תוספת מיטה שלישית אך ורק לפי דרישת האורח ובתנאי שהחדר לא יהיה פחות מ- 14 מ"ר.

ב. לפחות שליש החדרים מצוייד במקלחות פרטיות

ג. מים זורמים חמים וקרים בכל החדרים ובכל שעות היום והלילה

ד. מערכת מתקנים ואביזרים סניטריים לשמוש נוח

ה. בית שמוש צבורי אחד לכל 12 מטות בנפרד מחדר אמבטיה, אבל לפחות אחד בכל קומה

ו. חדר אמבטיה צבורי אחד לכל 12 מטות הנמצאות בחדרים בהם אין אמבטיה או מקלחת פרטית, אבל לפחות אחד בכל קומה

ז. רהוט החדרים נאות ובמצב תקין והוא יכלול לפחות :

שרפרף למזודות

ארון עם כמות מספקת של קולבים אחידים

מדף או ארון לילה ליד כל מיטה

שטיח ליד כל מיטה

לפחות כסא אחד לכל מיטה

שולחן

ח. מזרונים ויתר כלי המיטה ומגבות במצב טוב ובמידות מתאימות

ט. טלפון פנימי או פעמון בכל חדר

י. שקע חשמלי לצרכי גלוח בכל חדר

יא. מראה מעל לכיור הרחצה

יב. תאורה מספקת (נברשת, מנורה מעל לכיור, מנורה ליד כל מיטה)

4) <u>שרות</u>

א. שרות דלפק הקבלה בכל שעות היום והלילה

ב. אחסנה לכלים, למלאי מצרכים וכלי מיטה - בל יירא

ג. שרות לשמירה על חפצי ערך של האורח

ד. סדור למסירת הודעות טלפוניות לאורח

ה. תאורת לילה במעברים

ו. טלפון חוץ לשרות האורחים במשך 24 שעות

ז. אפשרות לקבל שמיכה נוספת לפי דרישה

ח. אספקת חמום לפי צרכי העונה

ט. שתי מגבות לכל אורח

י. שלוט פנימי של שרותי המלון בשתי שפות, באותיות עבריות (או ערביות) ולטיניות

שני כוכבים (**)

1) הבנין

מלון הנמצא בבנין שלם או בחלק ממנו (קומה או אחדות), כניסה מיוחדת למלון.
שלוט בולט באותיות עבריות (או ערביות) ולטיניות מחוץ לבנין מואר בלילה.

2) שטח ציבורי

א. דלפק קבלה ומודיעין

ב. טרקלין עם מקומות ישיבה נוחים

ג. חדר לארוחת בקר, אך לבתי מלון המגישים ארוחות צהרים וערב מטבח וחדר אוכל בגודל מספיק

ד. בתי שמוש צבוריים נפרדים לגברים ולגברות בכל קומה

3) החדרים

א. חדר לשניים של לפחות 12 ממ"ר. חדר ליחיד לפחות 7 ממ"ר.
תוספת מיטה שלישית אך ורק לפי דרישת האורח ובתנאי שהחדר לא יהיה פחות מ- 14 ממ"ר

ב. לפחות שני שלישים של החדרים עם מקלחת צמודה ושליש של החדרים עם בתי שמוש צמודים

ג. בית שמוש צבורי לכל 12 מטות בנפרד מחדר אמבטיה, אך לפחות שניים בכל קומה, כאמור בסעיף 2 ד' לעיל

ד. חדר אמבטיה ציבורי אחד לכל 12 מטות הנמצאות בחדרים, בהם אין אמבטיה או מקלחת פרטית, אבל לפחות אחד בכל קומה

ה. הרהוט בחדרים טוב ונוח והוא יכלול לפחות :

שרפרף למזוודות

ארון עם כמות מספקת של קולבים אחידים

מדף או ארון לילה ליד כל מיטה

שטיח ליד כל מיטה

לפחות כסא אחד לכל מיטה

שולחן

ו. מזרונים ויתר כלי המיטה ומגבות במצב טוב ובמידות מתאימות

ז. טלפון פנימי או פעמון בכל חדר

ח. טקע חשמלי לצרכי גילוח בכל חדר

ט. מראה מעל לכיור הרחצה

י. תאורה מספקת (נברשת, מנורה מעל לכיור, מנורה ליד כל מיטה)

4) <u>עובדים</u>

לפחות אדם אחד העוסק בקבלת אורחים ואחד במסעדה ידע לשוחח בשפה האנגלית או הצרפתית.

5) <u>שרות</u>

א. שרות דלפק הקבלה בכל שעות היום והלילה

ב. אחסנה לכלים, למלאי מצרכים וכלי מיסה - בל ייראו

ג. שרות לשמירה על חפצי ערך של האורח

ד. סדור למסירת הודעות טלפוניות לאורח

ה. תאורת לילה במעברים

ו. טלפון חוץ לשרות האורחים במשך 24 שעות

ז. אפשרות לקבל שמיכה נוספת לפי דרישה

ח. אספקת חמום לפי צרכי העונה

ט. שתי מגבות לכל אורח בהחלפה יומית

י. שלוט פנימי של שרותי המלון בשתי שפות באותיות עבריות (או ערביות) ולטיניות

100/50

50%

שלשה כוכבים (***)

1) הבנין

א. המלון תופס את כל הבנין (למעט חנויות)

ב. כניסה יפה ונוחה

ג. מעליות לפי הצורך אך לפחות אחת במלון של יותר משתי קומות מעל קומת קרקע

ד. שלוט בולט באותיות עבריות (או ערביות) ולטיניות מחוץ לבנין, מואר בלילה

2) שטח ציבורי

א. דלפק קבלה ומודיעין מצויד בכל הציוד והשרותים המקובלים

ב. מקום המתנה לאורחים להנחת חפציהם לפני הדלפק

ג. טרקלין מתאים לגודל המלון ואופיו ושמראהו נאה עם מקומות ישיבה נוחים

ד. תא או מדף טלפון לשמוש ציבורי

ה. חדר אוכל לארוחת בקר.
בתנאי שמספר מקומות הישיבה בו הוא לפחות 50% ממספר המטות יוכל חדר האוכל לשמש גם חדר אוכל להגשת ארוחות צהרים וערב.
במקרה זה - מטבח שגודלו,ציודו ומתקניו מתאימים לכך.
רהוט חדר האוכל נאה ונוח. כלי שולחן מאיכות טובה

ו. מקום נפרד לנהול אדמיניסטרטיבי בתוך המלון

ז. מקום לאחסנת מטען אישי של האורחים

ח. כסוי המעברים הצבוריים בשטיחים או חומר אחר למניעת רעש

ט. בתי שמוש ציבוריים נפרדים לגברות ולגברים בכל קומה

3) חדרים

א. חדר לשניים של לפחות 13 מ"ר. חדר ליחיד לפחות 9 מ"ר, המעבר בחדר ייחשב עד 1,5 מ"ר

ב. מרוהטים ומוארים היטב ובטעם
הרהוט יכלול לפחות :

שרפרף למזודות

ארון עם כמות מספקת של קולבים אחידים

מדף או ארון לילה ליד כל מיטה

שטיח ליד כל מיטה

לפחות כסא אחד לכל מיטה

שולחן

ג. שרותים צמודים (אמבטיות או מקלחות וביח שמוש) לפחות ב- 75% של החדרים

ד. בית שמוש ציבורי אחד לכל 12 מטות, בנפרד מחדר אמבטיה, אך לפחות שניים בכל קומה, כאמור בסעיף 2 ט' לעיל

ה. חדר אמבטיה ציבורי אחד לכל 12 מטות הנמצאות בחדרים בהם אין אמבטיה או מקלחת פרטית, אבל לפחות אחד בכל קומה

ו. טלפון בחדר לקשר חוץ

ז. מזוג אויר לפחות בשליש החדרים

ח. מזרונים ויתר כלי המיטה ומגבות במצב טוב ובמידות מתאימות

ט. שקע חשמלי לצרכי גלוח בכל חדר

י. מראה מעל לכיור הרחצה

יא. תאורה מספקת (נברשת, מנורה מעל לכיור, מנורה ליד כל מיטה)

4) <u>עובדים</u>

א. צוות עובדים אשר מספרם ורמתם המקצועית מבטיחים מתן שרות נאות ויעיל

ב. במלון של יותר משלושים חדר עובד אחראי ל- house keeping

ג. פקידי הקבלה והאחראים לחדר האוכל צריכים לשלוט היטב לפחות בשפה לועזית אחת ורצוי בשתיים (אנגלית הכרחית)

5) <u>שרות</u>

א. שרות דלפק הקבלה בכל שעות היום והלילה

ב. אחסנה לכלים, למלאי מצרכים וכלי מיטה - בל יירא

ג. שרות לשמירה על חפצי ערך של האורח

ד. סדור למסירת הודעות טלפוניות ואחרות לאורח

ה. תאורת לילה במעברים

ו. טלפון חוץ לשרות האורחים במשך 24 שעות

ז. אפשרות לקבל שמיכה נוספת לפי דריסה

ח. אספקת חמום לפי צרכי העונה

ט. סדור חוזר של המטות בשעות אחרי הצהרים

י. כסוי המטות בצורה נאה

יא. שתי מגבות לכל אורח בהחלפה יומית, מהן אחת לאמבט לכל אורח

יב. היענות למשאלות המועברות למשרד הקבלה או לחדרניות בטלפון

יג. שרות כביסה וגהוץ לאורח (במלון או מחוצה לו)

יד. הגשת ארוחת בקר בחדר השינה לפי דרישת האורח

סו. שרות מטען

סז. שלוט פנימי של שרותי המלון בשתי שפות עברית (או ערבית) ולועזית

יז. החלפת מטבע זר.

יח. מודיעין לסיורים, לתחבורה צבורית וזמני טיסות

יט. הגשת משקעות קלים במשך כל היום

כ. כל המכתבים, החשבונות והקבלות של המלון יכתבו על גבי טפסים מתאימים הנושאים את שם המלון

ארבעה כוכבים (****)

1) הבנין

א. המראה החיצוני של הבנין מתאים לרמתו הגבוהה של המלון

ב. כניסה ראשית רחבה. כניסה נפרדת להכנסת אספקה. (לגבי בתי מלון חדשים כניסה נפרדת נוספת למטען)

ג. מעליות לפי הצורך אך לפחות אחת במלון של יותר משתי קומות מעל לקומת הקרקע. מעלית שרות

ד. שילוט בולט באותיות עבריות (או ערביות) ולטיניות מחוץ לבנין, מואר בלילה

2) שטח ציבורי

א. האולמות הציבוריים ממוזגי אויר

ב. דלפק קבלה מרווח ואשנב קופה על אביזריו (כולל כספות לרשות האורחים)

ג. מקום נפרד לנהול אדמיניסטרטיבי בתוך המלון

ד. מקום לאחסנת מטען אישי של האורחים

ה. טרקלין מרווח ומרוהט בטוב טעם, עם מקומות ישיבה (כורסאות) במידה מספקת

ו. תאים או מדפים לטלפונים לשמוש ציבורי במספר מתאים לגודל המלון

ז. בר עם מבחר גדול של משקאות הפתוח בשעות קבועות

ח. חדר אוכל מרווח,מעוצב ומרוהט ברמה גבוהה
כלי שולחן מאיכות מעולה

ט. מטבח מרווח המצויד בציוד חדיש עם חדרי קרור ומחסנים מספיקים

י. מרכזית טלפון הפעולה בכל שעות היממה

יא. לפחות חדר ישיבות אחד

יב. מלתחה וחדרי נוחיות עם חדר אפור לגברות בקרבת האולמות

יג. דוכן למזכרות, לעתונים, כתבי עת, סיגריות וכו'

יד. הפרוזדורים מכוסים שטיחים

3) <u>החדרים</u>

א. חדרים מרווחים. חדר לשנים לפחות 15 ממ"ר.
לחדר יחיד לפחות 11 ממ"ר. המעבר לחדר ייחשב עד 1,5 ממ"ר

ב. הרהוט,התאורה, מרבדי המיטה והוילונות מאיכות מעולה מעוצבים יפה

ג. הרהוט יכלול לפחות :

שרפרף למזודות

ארון עם כמות מספקת של קולבים אחידים

מדף או ארון לילה ליד כל מיטה

שטיח ליד כל מיטה נוסף על שטיח גדול

לפחות כסא אחד לכל מיטה

כורסא

שולחן סואלט וכתיבה

ד. שקעים חשמליים בכל חדר, למכונות בילוח מותאמים לתקעים ולמתחים שונים

ה. לפחות 80% של החדרים עם בית שמוש ואמבטיה פרטית, היתר עם בית שמוש ומקלחת פרטית

ו. מיזוג אויר בכל החדרים

ז. הסקה מרכזית

ח. טלפון לקשר חוץ בכל חדר

ט. רצוי כי פרוזדור יפריד בין דלת הכניסה ובין החדר

י. מראה גדולה בכל חדר

יא. וילון או תריס להאפלת החדר

יב. ניר כתיבה בכל חדר

4) <u>עובדים</u>

א. עובדי משרד הקבלה וחדר האוכל חייבים להיות דוברי השפות הלועזיות העיקריות

ב. העובדים הבאים במגע עם האורחים חייבים בתלבושת אחידה

ג. המשרות הבאות הכרחיות :

מנהל מקצועי

פקיד קבלה ראשי

אחראי על חדר האוכל

מנהלת משק

קופאי

אחראי לאחזקה

טבח ראשי

טלפונאיות ושרתים במספר המתאים לגודל המלון

5) שרות

א. שרות מעולה בכל מחלקות המלון

ב. שרות בדלפק הקבלה בכל שעות היום והלילה

ג. אחסנה לכלים, למלאי מצרכים ולכלי מיטה - בל יירא

ד. חדר שרות (service room) עם ציוד ומתקנים חיוניים לכל 20 חדר

ה. שרות שמירה על חפצי ערך של האורח

ו. הענות למשאלות המועברות למשרד הקבלה או לחדרניות בטלפון

ז. סדור למסירת הודעות טלפוניות ואחרות לאורח

ח. תאורת לילה במעברים

ט. טלפון חוץ לשרות האורחים במשך 24 שעות

י. שתי מגבות לכל אורח בהחלפה יומית, מהן אחת מגבת אמבט לכל אורח

יא. אפשרות לקבל שמיכה נוספת לפי דרישה

יב. סדור חוזר של המיטות בשעות אחרי הצהרים

יג. בסוי המיטות בצורה נאה

יד. שרות מטען

טו. שרות כביסה, גהוץ ונקוי לאורחים (במלון או מחוצה לו)

טז. שלוט פנימי של שרותי המלון בשתי שפות באותיות עבריות (ערביות) ולטיניות

יז. החלפת מטבע זר

יח. מודיעין לסיורים, תחבורה ציבורית וזמני טיסות

יט. הגשת ארוחת בקר בחדר השינה לפי דרישת האורח

כ. הזמנת ארוחות חמות עד שעה 21.30. משקאות ומאכלים קלים יוגשו עד חצות.

כא. תפריט הארוחות העיקריות יכלול מבחר של לפחות שתי מנות עקריות ויהיה כתוב בעברית (ערבית) ובשפה לועזית (צרפתית או אנגלית)

כב. כל המכתבים, החשבונות והקבלות של המלון יכתבו על גבי ספטים מתאימים הנושאים את שם המלון

כג. לעובדים : מלתחה, חדר וחדרי נוחיות נפרדים

כד. מקום חניה או גרז' למכוניות של האורחים

חמישה כוכבים (*****)

1) הבנין

א. בנין מרשים בסיגנונו

ב. כניסה ראשית מפוארת, כניסות להכנסת אספקה ומטען. רצוי כניסה נפרדת לאולמות ולאולם הנשפים

ג. מעליות לפי הצורך. מעליות נפרדות לשרותים

ד. מקומות בילוי ומנוחה להנאתם של אורחי המלון, כגון : גינות או מרפסות, או בריכת שחיה וכו'

ה. שלוט בולט באותיות עבריות (או ערביות) ולטיניות מחוץ לבנין מואר בלילה

2) שטח ציבורי

א. האולמות הציבוריים ממוזגי אויר

ב. דלפק הקבלה מרווח ואשנב קופה על אביזריו (כולל כספות לרשות האורחים)

ג. טרקלינים מרווחים ומרוהטים בטוב טעם

ד. אולמות לכנסים ולמסיבות, מצויידים בציוד מתאים, ולפחות חדר ישיבות אחד

ה. מסעדות מפוארות

ו. לפחות בר מפואר אחד עם מבחר גדול של משקאות הפתוח בשעות קבועות

ז. מטבח מרווח המצויד בציוד חדיש עם חדרי קרור ומחסנים מרווחים

ח. תאי טלפון או מדפים לשמוש ציבורי במספר מתאים לגודל המלון ואופיו

ט. מרכזיית טלפון הפועלת בכל שעות היממה

י. מלתחות וחדרי נוחיות וחדרי אפור לגברות בקרבת האולמות הציבוריים

יא. מספרה לגברים ולגברות, חנות לצרכי עשון, כתבי עת, ספרים ומזכרות. רצוי שרותים בנקאיים, שרות סיורים ונסיעות, חנות לדברי אומנות, תכשיטים וחנויות שונות לתיירים

יב. הפרוזדורים מכוסים שטיחים

3) <u>החדרים</u>

א. חדרים מרוהטים, מצוידים ומעוצבים ברמה בינלאומית מעולה.
חדר לשניים של לפחות 20 ממ"ר, חדר ליחיד של לפחות 12 ממ"ר.
המעבר בחדר ייחשב עד 1,5 ממ"ר

ב. מערכות חדרים (suites) במספר סביר

ג. רדיו בכל חדר

ד. הרהוט יכלול לפחות :

שרפרף למזוודות

ארון עם כמות מספקת של קולבים אחידים

מדף או ארון לילה ליד כל מיטה

תאורה עשירה עם פזור נקודות אור

מרבד ליד כל מיטה נוסף על שטיח, אלא אם כן
יש ביסוי נוח מקיר אל קיר

כסאות וכורסאות במספר מספיק

שולחן טואלט וכתיבה

ה. שקעים חשמליים בכל חדר למכונות גילוח מותאמים לתקעים ומתחים שונים

ו. לכל חדר אמבטיה מרווחת ומצויידת בכל האביזרים. משטח אפור ומראה

ז. מזוג אויר בכל החדרים, הסקה מרכזית

ח. טלפון לקשר חוץ בכל חדר

ט. רצוי כי פרוזדור יפריד בין דלת הכניסה ובין החדר

י. וילון או תריס להאפלת החדר

4) <u>עובדים</u>

א. צוות עובדים מעולה, רצוי כי עובדי המלון יהיו דוברי השפות הלועזיות העיקריות. (לגבי עובדי הקבלה וחדר האוכל - חובה)

ב. העובדים הבאים במגע עם האורחים חייבים בתלבושת אחידה

ג. המשרות הבאות הכרחיות :

מנהל מקצועי בעל נסיון בינלאומי

פקיד קבלה ראשי בעל נסיון

אחראי על המסעדות

מנהלת מסך (housekeeper)

מנהל השכרות וקופאים

אחראי לאחזקה

סבח ראשי

שוער במדים בכניסה למלון

bell captain or concierge

טלפונאיות ושרתים במספר מתאים לגודל המלון
"ברמן מנוסה"

(5 <u>שרות</u>

א. שרות מעולה בכל מחלקות המלון

ב. שרות בדלפק הקבלה בכל שעות היום והלילה

ג. אחסנה לכלים, למלאי מצרכים וכלי מיטה - בל יירא

ד. חדר שרות (service room) עם ציוד ומתקנים חיוניים לפחות לכל 20 חדר

ה. שרות לשמירה על חפצי ערך של האורח

ו. הענות למשאלות המועברות למשרד הקבלה או לחדרניות בטלפון

ז. סדור למסירת הודעות טלפוניות ואחרות לאורח

ח. תאורת לילה במעברים

ט. טלפון חוץ לשרות האורחים במשך כל היממה

י. שתי מגבות להחלפה יומית מהן אחת מגבת אמבט לכל אורח

יא. אפשרות לקבל שמיכה נוספת לפי דרישה

יב. סדור חוזר של המיטות בשעות אחרי הצהרים

יג. כיסוי המיטות בצורה נאה

יד. ניר כתיבה בכל חדר

טו. שרות מטען

טז. שרות כביסה, גהוץ וניקוי לאורח כולל אכספרס (במקום או מחוצה לו)

יז. שלוט פנימי של שרותי המלון בשתי שפות באותיות עבריות (או ערביות) ולטיניות

יח. החלפת מטבע זר

יט. מודיעין לסיורים, לתחבורה ציבורית וזמני טיסות

כ. הגשת ארוחת בקר בחדר השינה לפי דרישת האורח

כא. הזמנת ארוחות חמות עד שעה 21.30. משקאות ומאכלים קלים יוגשו עד חצות

כב. הגשת ארוחות במבחר מגוון ומנות "א-לה"קארט"

כג. תפריט כתוב בעברית (ערבית) ובשפה לועזית (אנגלית או צרפתית)

כד. כל המכתבים, החשבונות והקבלות של המלון יכתבו על גבי ספסים מתאימים הנושאים את שם המלון

כה. לעובדים : מלתחה, חדר וחדרי נוחיות נפרדים

כו. מקום חניה או גרז' למכוניות האורחים

/רד

מינהל

מקרקעי

ישראל.

56

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים: 22.9.75
מספרנו: 51-ת/8155

לכבוד
מר אורי ביידק
מנהל המינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

הנדון: הסכם גג בין המינהל לחברתנו

בהתאם להסכם הגג אשר נחתם בין המינהל לבין חברתנו על המינהל למנות נציגיו לגופים הבאים:

א. לוועדת לאיתור קרקעות ליוזמים (סעיף 10 א').
ב. לוועדת מכרזים של החברה אשר תדון בהקצאות קרקע ומבנים.
ג. נציג כללי של המינהל אשר יהווה הכתובת לעניות החברה ו/או חברות הפיתוח והוא אשר ינחה את מנהלי המחוזות בענינים המקצועיים.

אנא קביעתכם והודעתכם לנו.

ב ב ר כ ה,

ע. ניב
היועץ המשפטי

העתקים:
יו"ר מועצת המנהלים
מנכ"ל החברה

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423
רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: לשכת המנהל
ירושלים

תאריך: 16 בספטמבר 1975

מספר:

לכבוד
מר א' תמיר
מנכ"ל החברה הממשלתית
משרד התיירות
ירושלים

החברה הממשלתית לתיירות
21. 9. 75
תיק 54

א.נ.,

הנדון: הסכם גג בין ממ"י והחברה הממשלתית לתיירות

1. מצ"ב ההסכם הנ"ל ב-4 העתקים, חתומים ע"י הח"מ ועפ"י מר י' שמאע חשב המינהל.

2. בהתאם לאמור בסעיף 28 להסכם אבקשך לדאוג לביול ההסכם, ולהחזיר למשרדנו 2 העתקים מבוילים.

בברכה

אורי ביידץ
סגן מנהל המינהל

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91020 טל' 223171 (02)
מדף 1046

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 13.10.75
מספרנו: 54-ת/8227

לכבוד
מר א. ביידץ - ס/מנכ"ל
מינהל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הסכם גג בין מינהל מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית לתיירות.

הנני מתכבד להעביר לך בלוטה 2 עותקים של ההסכם הנ"ל חתומים ומבוילים.

בכבוד רב,

א. גלאובך
הממונה על הארגון
ומזכיר החברה

העתק:
מר מ. תמיר, המנהל הכללי

אג/בד

רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון 221421 221422 221423 • 2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL.

מינהלת התיירות הממשלתית
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

הסכם גג

נערך ונחתם ב- ירושלים ביום 16 לחודש יולי שנת _____

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

לבין

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסוייגים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על תכונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים ליזמים אשר יטפצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, יטפצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים כברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו בארום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

3. א) המינהל ימנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום תיאום שוטף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעמוד ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו השטחים שיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי תיירות" - ל"שטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל שטח מהשטחים המיועדים והמבנים שעליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח ושלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמען המטרות כמפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית משלמת, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בשטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורש שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא יסא ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה והכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאיסור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי איסור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייסור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך השטחים אשר לא ייועדו "לצרכי תיירות", לא ייכללו במסגרת השטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי למסור קרקעות אלה למעוניינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

../.

החברה הממשלתית לתיירות

7. א) היו מחזיקים על סמה מיועד כלשהו בתחום תכנית מאתאר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יעא המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אחר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ותאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על כנת לפתחם ו/או לחפץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי תיירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס להנאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם להנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם להנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) תחליט החברה לענין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

בתנאי המכרז יהיה ... (ב) לעיל

ב) ועדת מכרזים של החברה, אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר להוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~ומנהל הכללי של משרד הבינוי~~.

ו"ר ועדת המכרזים רק בשאלה

../..

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

החברה הממשלתית לתיירות

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה ומום הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת משרד התיירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים משא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, תעביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פנית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דרישה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחייבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע כנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שהוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע בלבד.

(3) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי חכירה חד-פעמיים בשיעור של 40% או 80% מערך הקרקע ודמי שימוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי שמוש ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי השוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי השמוש ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם תום כל תקופה של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החליט המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי השמוש השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל אישור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לסביעות רצונה, יתחתם המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום למעט הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים שיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או מטעם התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.
בשעה קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א'ב' ו-ג' דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבחל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעשה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם וזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בתיאום עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה פעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת מסרד השיכון כאמור בהסכם זה והתחתם עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) לשרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, הרי אם קבלה החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי המכסה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמור בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לשיכון

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה סיום טחכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, בסקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יחתום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

../.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. בסקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חשבון הוצאות החכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד השיכון~~ ועד מרכז המקרקעין של הרשות המשפטית לבוררות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק חוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

החברה הממשלתית לתיירות

_____ החברה

_____ המינהל

הכנסה 20 הכנסה 20 הכנסה 20

החברה הממשלתית לתיירות

הסכם גג

נערך ונחתם ב-ירושלים ביום 16 לחודש יולי שנת 1978

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

ל ב י ן

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה בברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על חשבונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים לייעודם אשר יסופצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, יסופצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים בברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

מינהל מקרקעי ישראל ירושלים

החברה הממשלתית לתיירות

3. א) המינהל יפנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום חיאום טוסף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעמה ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו השטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי תיירות" - ל"שטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל שטח מהשטחים המיועדים והמבנים שעליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה שתקבע בנפרד לגבי כל שטח ושלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמען המטרות כמפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית מטעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בשטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורט שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא ישא ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאישור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי אישור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייסור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך השטחים אשר לא ייועדו "לצרכי תיירות", לא ייכללו במסגרת השטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי למסור קרקעות אלה למעונינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

ר"ר

החברה הממשלתית לתיירות

7. א) היו מחזיקים על סמך מיועד כל-אחד בתחום תכנית מאתאר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יעמד המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ואגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לשפץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי תיירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס לתנאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) חתלים החברה לענייין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

בכפוף להוראת הדיקלס והאגיה האמורה בסעיף 11(ד) להלן

ב) ועדת מכרזים של החברה, אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר לתוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד התיירות~~.

ויו"ר ועדת המנהלים של החברה

החברה הממשלתית לתיירות

מינהל מקרקעי ישראל

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה וטום הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת מסרד התיירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים מסא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, תעביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פנית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דריסה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחייבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שתוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע בלבד.

(3) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי חכירה חד-פעמיים בשיעור של 40% או 80% מערך הקרקע ודמי שימוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע.

החברה הממשלתית לתיירות

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי שמוש ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי השמוש ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם חום כל תקופה של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם להנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובהוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החליט המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי השמוש השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל אישור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לסביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום לפעם הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים שיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או מטרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.

בשעת קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

חברה הממשלתית לתיירות

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א׳ב׳ ו-ג׳ דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעשה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם שזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בשיתוף עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה מעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת משרד התיירות כאמור בהסכם זה ותתחתם עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א׳ לעיל, הרי אם קבלה החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי הסכמה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה או פיצויים שיושלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמוש בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה מיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל וההלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יתחום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. בסקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה, למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל ~~בהתנגדות הכללית של מחיר התמורה~~ ו/או מעבר תיקונים של הוועדה המשלבת לבוררות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

החברה הממשלתית לתיירות

החברה

מינהל מקרקעי ישראל

המינהל

הכנסה הכנסה הכנסה

החברה הממשלתית לתיירות

הסכם גג

נערך ונחתם ב- ירושלים ביום 16 לחודש יולי שנת 1977

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן – "המינהל") מצד אחד;

לבין

החברה הממשלתית לתיירות (להלן – "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעשות עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן – "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן – השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על תשבונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים ליזמים אשר ישפצו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, ישפצו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים כברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן – תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן – "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

3. א) המינהל ימנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום תיאום סוסף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעמה ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו הסטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי תיירות" - ל"סטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל סטח מהסטחים המיועדים והמבנים שעליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה שתקבע בנפרד לגבי כל סטח ושלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמען המטרות כמפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית מטעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בסטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורש שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא ישא ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאישור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי אישור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כבישים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייסור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בסטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך הסטחים אשר לא ייועדו "לצרכי תיירות", לא ייכללו במסגרת הסטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי למסור קרקעות אלה למעונינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

7. א) היו מחזיקים על סמך מיועד כלשהו בתחום תכנית מאתאר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יעא המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ותאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לחפץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי היירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס לתנאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) תחליט החברה לעניין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

בכפוף להוראת הדיון והמינוי הנדרש בסעיף 41(ד) להלן

ב) ועדת מכרזים של החברה, אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר לתוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד השיכון~~.

ויו"ר ועדת המנהלת של החברה

החברה הממשלתית לשיכון

מינהל מקרקעי ישראל

12. למען סגוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה וסוס הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת משרד התיירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים משא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, תעביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פניית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב' להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דרישה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פניית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחייבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל להיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יתחתם עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע שנפסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שתוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע בלבד.

(3) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי חכירה חד-פעמיים בשיעור של 40% או 80% מערך הקרקע ודמי שימוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע.

החברה הממשלתית לתיירות

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי סמוס ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי סמוס ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי הסמוס ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם תום כל תקופה של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החלים המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי הסמוס השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל אישור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי שלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לשביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום למעט הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים מיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או משרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודריסותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.

בשעת קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

החברה הממשלתית לתיירות

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א׳ב׳ ו-ג׳ דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעשה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם שזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בשיתוף עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה מעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת מטרד התיירות כאמור בהסכם זה ותתחום עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א׳ לעיל, הרי אם קבלק החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי הסכמה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום חתימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק מיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמור בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה מיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם בלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או מכוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יחתום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שיטלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. במקרים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם המיועדים שחלקיהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה, למעט אלו הנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל ~~ומנהל הכלכלה של משרד החינוך~~ ו"ר מועצת המנהלים של החברה הממשלתית לתיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

החברה הממשלתית לתיירות

_____
החברה

מינהל מקרקעי ישראל

_____
המינהל

החברה הממשלתית לתיירות

הסכם גג

נערך ונחתם ב-ירושלים ביום 16 לחודש יולי שנת 1974

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "המינהל") מצד אחד;

ל ב י ן

החברה הממשלתית לתיירות (להלן - "החברה") מצד שני.

הואיל והחברה עוסקת בפיתוח ובעידוד פיתוחם של אתרי תיירות בישראל;

והואיל ובמסגרת פעולותיה הנ"ל מעוניינת החברה לעסוק עבודות פיתוח בשטחי קרקע מסויימים אשר יהיו מיועדים להקמת מפעלי תיירות ולמפעלים הקשורים בכך (להלן - "לצרכי תיירות");

והואיל והמינהל מעוניין כי החברה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח בשטחי הקרקע הנ"ל שמדינת ישראל ו/או רשות הפתוח ו/או קרן קיימת לישראל הינן הבעלים שלו (להלן - השטחים) לשם הכשרתם ליעודם "לצרכי תיירות" כנ"ל;

והואיל והמינהל יהיה מוכן להעמיד את השטחים לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה הדרושה לתכנון ופיתוח השטחים בקצב סביר כדי שהחברה תשלים פיתוחם והכשרתם כאמור, על חשבונה על מנת להקצותם כשהם מפותחים לייעודים אשר יקבעו, יבנו ויקימו עליהן מבנים ומתקנים שונים במסגרת היעוד האמור, ו/או שהחברה תעניין, תמצא ותפנה אל המינהל יזמים אשר ישלימו פיתוחם והכשרתם של השטחים, יקבעו את המבנים ויקימו מבנים ומתקנים נוספים והכל בהתאם להסכמים שייחתמו ביניהם ובין המינהל;

והואיל והחברה מוכנה ומתחייבת לקבל לרשותה את השטחים כברת-רשות בלעדית לתקופה ולמטרות הנ"ל;

לפיכך הסכימו הצדדים ביניהם כדלקמן:-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. א) תכניות מיתאר ארציות ומחוזיות יוכנו ע"י החברה בתיאום עם המינהל לאחר שיאושרו קודם לכן ע"י המינהל (להלן - תכניות המיתאר).

ב) תכניות המיתאר ייועדו שטחים "לצרכי תיירות", ויסומנו באדום על גבי המפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המיתאר (להלן - "השטחים המיועדים" או "השטח המיועד").

מינהל מקרקעי ישראל ירושלים

החברה הממשלתית לתיירות

3. א) המינהל ימנה נציג מוסמך מטעמו לצורך קיום תיאום טוסף בין המינהל לבין החברה (להלן - הנציג המוסמך).

ב) איסור המינהל לתכניות המיתאר יעמה ע"י חתימת הנציג המוסמך עליהן, ויום חתימתו יהיה תאריך איסור המינהל.

ג) עם איסור תכניות המיתאר ע"י המינהל יהפכו הסטחים מיועדו בתכניות המיתאר "לצרכי תיירות" - ל"סטחים מיועדים".

4. המינהל יעמיד כל סטח מהסטחים המיועדים והמבנים טעליהם לרשותה של החברה כברת-רשות בלעדית לתקופה מתקבע בנפרד לגבי כל סטח וסלא תעלה על חמש שנים החל מיום איסור תכנית המיתאר לגביו ע"י הרשות המוסמכת (להלן - "תקופת הרשות"), וזאת בכפוף לתנאים ולמען המטרות במפורט בהסכם זה.

5. במשך כל תקופת הרשות תהא החברה, בין בעצמה ובין ע"י חברה ממשלתית מטעמה, רשאית לעשות כל אחת מפעולות התכנון והפיתוח המנויות להלן בסטחים המיועדים או בקשר אליהן ובתנאי מפורט שכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפעולות האמורות, לרבות כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה המוטל על בצוע פעולות אלה או בקשר אליהן (להלן - "הוצאות התכנון והפיתוח") תהיינה על חשבונה של החברה בלבד והמינהל לא יסא ולא יחוייב בכל הוצאות שהן בקשר לפעולות אלה:-

א) להכין תכניות מתאר, תוכניות בנין ערים מפורטות, תכניות פרצלציה ותכניות שינוי של התכניות הקיימות, ולהגישן למוסדות המתאימים (להלן - "תכנון הקרקע"). כל תכנית כאמור תהיה כפופה לאיסור מוקדם של המינהל.

ב) מיד אחרי איסור התכניות בקשר לתכנון הקרקע לעשות הכל למען פיתוח הקרקע, כגון חפירת תעלות, סלילת כביסים, התקנת רשתות מים, ביוב וחשמל, ייסור קרקע, ובדרך כלל כל עבודות הפיתוח בסטחים המיועדים על מנת להכשירם ליעודם כאמור (להלן "פיתוח הקרקע ").

6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אותם קרקעות מתוך הסטחים אשר לא ייועדו "לצרכי תיירות", לא ייכללו במסגרת הסטחים המיועדים עפ"י הסכם זה, והמינהל יהיה רשאי למסור קרקעות אלה למעונינים בהם בתנאי שכל מעונין בקרקע כלשהו מתוכם יחזיר לחברה את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה - אם הוציאה - לגבי אותה קרקע.

החברה הממשלתית לתיירות

7. א) היו מחזיקים על שטח מיועד כלשהו בתחום תכנית מאתאר יקבעו המינהל והחברה יחד בגין כל פינוי את הצורך בפינוי המחזיק, את דרכי הפינוי ואת הסכומים שיהא ניתן לשלם בגין הפינוי.

ב) הפינויים יעשו על ידי החברה ועל חשבון המינהל, בתנאי שבשום מקרה לא יעמוד המינהל בגין הפינוי בסכום העולה על 80% מערך הקרקע שפונתה לפי שומת השמאי הממשלתי.

כל תוספת תשלום מעל ל-80% הנ"ל, אם תהיה, תחול על החברה והיא תהיה רשאית לגבותו מהיוזם אשר הקרקע שפונתה נמסרה לו.

8. החברה תהא רשאית במשך כל תקופת הרשות לענין אנשים ותאגידים (בהסכם זה - "יוזם" או "יוזמים") בדרך של נהול משא ומתן או בדרך של פרסום מכרזים, בקבלת זכויות בשטחים המיועדים או בכל חלק מהן, כשהן בלתי מפותחים או מפותחים פיתוח מלא או חלקי, על מנת לפתחם ו/או לחפץ את המבנים הקיימים עליהן ו/או להקים עליהן מבנים ומתקנים חדשים והכל "לצרכי תירות" בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

9. במשך תקופת הרשות תהא החברה רשאית לנהל משא ומתן עם יוזמים כאמור בשם המינהל ביחס להתאי הקצאת השטחים המיועדים או כל חלק מהם במסגרת התנאים הקבועים בהסכם זה, ובהתאם לתנאי הסכם מוקדם אשר ייחתם בין המינהל והיוזם אשר יושתת על התנאים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת (להלן - "הסכם הפיתוח") ובהתאם לתנאי חוזה החכירה אשר יהא נהוג במינהל בעת חתימת הסכם הפיתוח (להלן - "חוזה החכירה").

10. א) איתור הקרקע ליוזמים ייעשה ע"י ועדה שתהא מורכבת מנציג המינהל, מנציג החברה ומנציג הרשות המקומית שבתחומה נמצא השטח המיועד. אולם במקום שבו קיימת תכנית מפורטת תהיה הועדה מורכבת מנציג המינהל ונציג החברה בלבד.

ב) יוזמים שאותרה להם קרקע על ידי הועדה כאמור בסעיף קטן א) לעיל יופנו ע"י החברה אל המינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח לגבי אותה קרקע בתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת.

11. א) חתימת החברה לענייין ולמצוא יוזמים במשך תקופת הרשות בדרך של פרסום מכרזים ייקבעו תנאי המכרז, ויוכן המפרט למכרז ע"י החברה בתאום עם המינהל.

פרטי ההגרלה והמינוי המינוי בסעיף 11(ב) להלן

ב) ועדת מכרזים של החברה, אשר אליה יצורף נציג המינהל (להלן - "ועדת המכרזים") תקבע איזו הצעה תזכה במכרז, והזוכה יופנה למינהל לחתימת הסכם פיתוח עם המינהל.

ג) נתגלעו חילוקי דעות בועדת המכרזים בין נציג המינהל ושאר חברי ועדת המכרזים באשר לתוצאות המכרז יועברו חלוקי הדעות להכרעתם של מנהל המינהל ~~והמנהל הכללי של משרד המשפטים~~.

ויו"ר ועדת המינהל של החברה

החברה הממשלתית לנמירות

מינהל מקרקעי ישראל

12. למען מנוע ספק מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור לעיל, כל קרקע לא תוקצה וכום הסכם פיתוח לא ייחתם עם יוזם אלא אם המציא תחילה המלצת מטרד היירות (להלן - "ההמלצה") והעיסקה עם היוזם אושרה ע"י המינהל.

13. א) זכה יוזם במכרז או סיים מטא ומתן עם החברה, ונתקבלה ההמלצה, תעביר החברה בכתב את שם היוזם ופרטי העיסקה עמו לאישור המינהל (להלן- "פנית החברה"). נתקבל אישור המינהל - ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל והיוזם כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב) מוסכם בזה שלפני הבאת העיסקה לאישור המינהל תהא החברה רשאית לקבוע את התנאים המתיחסים להתחייבותו של היוזם לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה לפי תיאור ולוח זמנים מפורטים, כפוף לאמור בסעיף 14ב') להלן.

ג) מוסכם בזה במפורש כי החברה תהא זכאית לדרוש ולקבל מכל יוזם את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לאותו יוזם. בכל דריסה כזו תציין החברה במפורש אם וכמה היו הוצאות התכנון והפיתוח הנ"ל וכמה הוא ערך הקרקע. המינהל יראה בכל יוזם אשר לגביו נתקבלה פנית החברה כאילו שלם לחברה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע אשר תוקצה לו והסדיר כל התחיבויותיו האחרות כלפי החברה.

ד) כל קרקע אשר לגביה ייחתם הסכם פיתוח בין המינהל ובין יוזם כאמור תחדל מלהיות ברשות החברה ולא יחולו עליה עוד תנאי הסכם זה.

14. א) יוזם אשר העיסקה עמו אושרה ע"י המינהל יחתום עם המינהל על הסכם פיתוח לפי הודעה שתישלח אליו ע"י המינהל.

ב) בהסכם הפיתוח עם היוזם יותנה - בין היתר - כי אם היוזם לא יגיש את התכניות הסונות, או לא יתחיל בפיתוח ו/או בבניה או לא יסיימם במועדים שייקבעו באותו הסכם, ההסכם יהא בטל, היוזם יהא חייב להחזיר את הקרקע שנמסרה לרשותו למינהל או לחברה ולא יהא זכאי לקבל חכירה לגביה.

התקופה בה יהא היוזם חייב להשלים את פיתוח הקרקע ו/או הבניה עליה לא תעלה בכל מקרה על שלוש שנים מיום מסירת הקרקע ליוזם, או מיום חתימת הסכם הפיתוח בין המינהל והיוזם - לפי המועד המוקדם.

ג) היוזם ישלם למינהל דמי שמוש ו/או דמי חכירה עבור הקרקע שתוקצה לו והמבנים שעליה בהתאם לערכם כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן- "ערך הקרקע והמבנים") באחת מהדרכים הבאות, לפי בחירת המינהל:

(1) דמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע והמבנים.

(2) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי שמוש ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מערך הקרקע בלבד.

(3) תשלום במזומן של מלוא ערך המבנים ודמי חכירה חד-פעמיים בשיעור של 40% או 80% מערך הקרקע ודמי שימוש ו/או חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע.

החברה הממשלתית לחיירות

ד) על אף האמור בסעיף קטן ג' דלעיל יהא היוזם רשאי לבקש בכל עת לשלם למינהל חלק מערך הקרקע והמבנים בשעור של 40% או 80% ממנו, לפי ערך הקרקע והמבנים בעת ביצוע תשלום זה, כדמי סמוס ו/או חכירה חד-פעמיים, ובמקרה כזה יהא חייב בתשלום דמי סמוס ו/או חכירה שנתיים בשעור 5% מיתרת ערך הקרקע והמבנים שעבורה לא שולמו דמי חכירה חד-פעמיים.

ה) דמי הסמוס ו/או החכירה השנתיים הנזכרים בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל יוגדלו עם תום כל תקופה של 7 שנים מתחילת תקופת הפיתוח בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח ו/או חוזה החכירה בשעור של 35% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ו) האמור בסעיפים קטנים ג' ד' ו-ה' לעיל יחול כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ויודיע לחברה על החלטתו. החליט המינהל אחרת יותאמו הסעיפים להחלטתו.

ז) על אף האמור לעיל מוסכם בזה בין הצדדים כי במשך תקופת הפיתוח עפ"י הסכם הפיתוח יהא היוזם זכאי להנחה בדמי הסמוס השנתיים בשעור שייקבע בכל מקרה ומקרה ע"י המינהל בתאום עם החברה.

ח) אחרי שהיוזם ימלא אחרי כל התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח וימציא למינהל אישור מאת החברה כי שלם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהיא הוציאה לגבי הקרקע שהוקצתה לו וכי מלא אחר כל התחייבויותיו כלפיה לסביעות רצונה, יחתום המינהל עם היוזם חוזה חכירה לתקופה ארוכה.

ט) כל עוד לא נחתם עם היוזם חוזה חכירה, לא יהא היוזם רשאי להעביר את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח בכל צורה שהיא.

י) החל מיום מסירת הקרקע ליוזם בהתאם להסכם הפיתוח יהיה היוזם לבדו חייב בתשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים המוטלים על המחזיקים ועל הבעלים של הקרקע. עד אותו יום תחול חובת התשלום למעט הוצאות התכנון והפיתוח, על המינהל.

יא) במשך כל התקופה בה יהיו הקרקע והמבנים שיוקמו עליה ברשות היוזם עפ"י חוזה החכירה יהא היוזם כפוף לפיקוח מקצועי על המוחכר, החזקתו והפעלתו מצד החברה הממשלתית לתיירות ו/או משרד התיירות ויהא חייב למלא אחר כל הוראותיהם ודרישותיהם בתחום המקצועי.

15. א) "ערך הקרקע והמבנים" לצורך קביעת דמי החכירה הראשוניים ודמי החכירה השנתיים שישולמו ע"י היוזם - יקבע ע"י השמאי הממשלתי.

ב) כל עוד לא יחליט המינהל אחרת ייקבע ערך הקרקע הנ"ל אחת לשנה לכל אחד מהשטחים המיועדים בהתאם למיקומו.

ג) את ערך המבנים הבנויים על קרקע שעומדים להקצותה ליוזם יקבע השמאי הממשלתי קודם לחתימת הסכם הפיתוח בין המינהל ליוזם.

בשעת קביעת ערך הקרקע לא יובאו בחשבון הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותו שטח.

החברה הממשלתית לתיירות

ד) למען הסר ספקות מוצהר ומוסכם בזה כי על אף האמור בסעיפים קטנים א' ב' ו-ג' דלעיל, ערך הקרקע והמבנים של כל קרקע שלגביה פורסם מכרז ייקבעו בהתאם לתנאי המכרז.

16. א) החליט המינהל לבטל מצידו הסכם פיתוח עם יוזם, בהסתמך על תנאי הסכם הפיתוח, או החליט לתת ליוזם אורכה כלשהי, לא יעשה כן אלא לאחר התיעצות עם החברה.

ב) הוסכם בין הצדדים על ביטול הסכם פיתוח כאמור, ידווח המינהל לחברה על ביצוע הביטול.

ג) תנאי החזרת הוצאות כל שהן ליוזם מזכותו לקרקע בוטלה - במידה ויש להחזיר הוצאות כאלה ליוזם - ייקבעו בשיתוף עם החברה.

ד) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לפני תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח האמור לרשות החברה ויחולו עליו כל תנאי הסכם זה כאילו לא נמסרה מעולם ליוזם.

ה) בוטלה זכותו של יוזם לקרקע לאחר תום תקופת הסכם זה יוחזר השטח לרשותו וחזקתו של המינהל.

17. א) החברה זכאית להיות בעצמה יוזמת לגבי השטחים המיועדים ו/או חלק מהם, בתנאי שתמציא תחילה המלצת מטרד התיירות כאמור בהסכם זה והתחתום עם המינהל על הסכם פיתוח ויחולו עליה כל יתר החובות המוטלות על כל יוזם אחר לפי הסכם זה.

ב) למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, הרי אם קבלת החברה שטח מיועד כיוזמת תהא החברה פטורה מתשלום דמי הסכמה למינהל בגין העברת זכויות כלשהן בשטח תוך תקופה של 5 שנים מתאריך גמר פיתוחו והשלמת הבניה עליו.

18. א) במשך כל התקופה בה יהיו השטחים כולם או כל חלק מהם, ברשות החברה מתחייבת החברה להחזיקם על כל המבנים והמתקנים שעליהם ביום תחימת הסכם זה במצב טוב ותקין ולעשות את כל הדרוש בעצמה ועל חשבונה כדי להחזיקם באותו מצב, אלא אם יסכימו המינהל והחברה אחרת ביחס למבנים הנמצאים בשטח מיועד.

ב) החברה בלבד תהא אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם לרבות החברה או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מנהול השטחים המיועדים והשימוש בהם ו/או מכל פעולה או מחדל בשטחים המיועדים במשך כל תקופת השמוש בשטחים המיועדים ע"י החברה, ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג) יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החברה, מתחייבת בזה החברה לפצות את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

19. בכל מקרה שהחברה לא תתחיל בפיתוח שטח מהשטחים המיועדים תוך שנה מיום שתכנית המיתאר לגבי אותו שטח אושרה ע"י הרשות המוסמכת - יהיה המינהל רשאי לבטל הסכם זה לגבי אותו שטח בהודעה מוקדמת של 30 יום, בכתב.

20. א) בכל עת, במקרה שקצב הפיתוח של שטח מהשטחים המיועדים לא יהיה סביר בהתחשב בנסיבות, יחדלו הוראות הסכם זה לחול על השטח האמור תוך 60 יום מיום שהמינהל הודיע על כך לחברה בכתב, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן.

ב) חלקה החברה תוך התקופה האמורה בסעיף קטן א' לעיל על הודעת המינהל כי קצב הפיתוח איננו סביר בהתחשב בנסיבות, יובא ענין סבירות קצב הפיתוח להכרעתו של נגיד בנק ישראל והחלטתו תחייב את הצדדים.

21. א) שטח מיועד, אשר לגביו לא יחתם הסכם פיתוח עם יוזם כלשהו תוך תקופה של 7 (שבע) שנים - יחדלו לחול עליו הוראות הסכם זה בתום 7 השנים הנ"ל.

ב) שטח שהוא שטח מיועד ביום חתימת הסכם זה - יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל החל מיום חתימת הסכם זה.
שטח שהיה לשטח מיועד לאחר חתימת הסכם זה יחול עליו האמור בסעיף קטן א' לעיל מיום שהיה לשטח מיועד.

ג) חדלו הוראות הסכם זה לחול על שטח מיועד כאמור בסעיף זה, תעמיד החברה את השטח האמור מיד לרשות המינהל כשהוא פנוי מכל אדם הנמצא בו עפ"י רשותה או משוחה ומכל חפץ השייך לחברה או לכל הבא מכוחה.

22. א) חדלו הוראות ההסכם לחול על שטח מיועד על פי הוראות סעיפים 20, 21 לעיל יחזיר המינהל לחברה את החלק היחסי של הוצאות הפיתוח שהוציאה לגבי השטח האמור, וזאת - לאחר שהמינהל יתחום על הסכם פיתוח לגבי השטח המיועד עם מי שהמינהל ימצא לנכון.

ב) נחתם הסכם פיתוח כאמור בסעיף קטן א' לעיל בנסיבות שבהן הפיתוח שבוצע ע"י החברה איננו דרוש או מועיל למטרותיו של מי שחתם על ההסכם עם המינהל, יוסכם בין המינהל והחברה אם ואיזה שיעור של הוצאות הפיתוח יוחזרו לחברה. לא הגיעו הצדדים להסכם בענין זה יחולו הוראות סעיף 27.

23. א) בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם, יהא המינהל חפשי לקבוע אם יוארך ההסכם עם החברה, לגבי השטחים המיועדים שבגינו טרם נחתמו הסכמי פיתוח עם יוזמים, ואם כן - באילו תנאים.

ב) החליט המינהל בתום תקופת הרשות לפי הסכם זה לגבי השטחים המיועדים או חלק מהם שלא להאריך את ההסכם עם החברה, תחזיר החברה למינהל את כל אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח בין המינהל ויוזמים.

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

24. המינהל רשאי לבטל הסכם זה לאחר שישלח לחברה הודעה בכתב 5 שנים מראש.

25. בשקדים המנויים בסעיפים 24,23 לעיל ייערך חשבון הוצאות החכנון והפיתוח שהוציאה החברה לגבי אותם השטחים שלגביהם לא נחתמו הסכמי פיתוח והמינהל יחזיר הוצאות המיועדים אלה לחברה.

26. החברה לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה בכל צורה שהיא לאחר.

27. כל חילוקי דעות בין הצדדים בכל הנוגע להסכם זה למעט אלו שנזכרים בסעיף 20 (ב) לעיל, יובאו להכרעתם של מנהל המינהל ~~ובמינהל הכללי של משרד התיירות~~ ומי מעדת המנהלים של החברה הממשלתית לתיירות ובאם לא יגיעו להסכמה ביניהם יובא הענין להכרעת שרי החקלאות והתיירות.

28. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו על החברה.

29. כל הודעה לפי הסכם זה אשר תישלח ע"י כל צד למשנהו בדאר רשום לפי הכתובות הרשומות להלן, תיחשב כאילו נתקבלה כחוק תוך 3 ימים מיום מסירתה בבית דואר בישראל:

המינהל: _____

החברה: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

מינהל מקרקעי ישראל

החברה הממשלתית לתיירות

החברה

המינהל

החברה הממשלתית לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים: 22.9.75
מספרנו: 51-ת/3155

לכבוד
מר אורי ביידץ
מנהל המינהל המקרקעי ישראל
ירושלים

הנדון: המשכם הנג בין המינהל לחברתנו

בהמשך למשכם הנג אשר נתתם בין המינהל לבין חברתנו על המינהל למנות נציגיו לגופים המאוחדים:

א. לוועדת לאיחוד קרקעות ליוזמים (סעיף 10 א').
ב. לוועדת מברזים של החברה אשר תרון בחברות קרקע ומבנים.
ג. נציג כללי של המינהל אשר יהווה מכתובת לענייני החברה ו/או חברות המיתות והוא אשר ינחה את מנהלי המחוזות בענינים המקצועיים.

אנא קביעתכם והודעתכם לנו.

ב ב ר כ ה,

ע. גיב
היועץ המשפטי

העתקים:
יו"ר מועצת המנהלים
מנכ"ל החברה

2, REHOV HERBERT SAMUEL, JERUSALEM • TEL. 221421 221422 221423 • רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים • טלפון

[illegible] - [illegible] [illegible]

המנהל הכללי

מנדי פורת

מודה על הברכות

לשנה החדשה

ומאחל לכם

שנת שגשוג ויצירה

החברה הממשלתית לתיירות

ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

2, Rehov Herbert Samuel, Jerusalem • רחוב הרברט סמואל 2, ירושלים

משרד התיירות
לשכת הדובר

לקט קטעי עתונות

14.7.75
תאריך

1975

הארץ

נחתם הסכם־גג בין מינהל המקרקעין והחברה לתיירות

(ל). הסכם־גג נחתם אתמול בין מינהל מקרקעי ישראל ובין החברה הממשלתית לתיירות, ו־הוא מסדיר מעתה את יחסי ה־גומלין בין הצדדים גם בדרך משפטית.

פרטי ההסכם נמסרו בישיבת מר־עצת המנהלים של החברה הממשל־תית לתיירות, שהתכנסה בירושלים.

הפרה פורמלית

ההסכם מעניק מעתה הכרה פור־מלית לחברה הממשלתית לתיירות, ויתן לה כעמד של רשות בלעדית לביצוע כל פעולות התכנון והפיתוח לפטרות תיירות בשטחי קרקע של מינהל מקרקעי ישראל. בהקשר לכך הסביר דובר משרד התיירות, כי זה שנים שיתוף פעולה בין ה־מינהל והחברה. אך עתה נקבעה ל־הם מסגרת משפטית כללית ומחייב־בת.

תוכניות ארציות ומחוזיות

בהתאם להסכם־הגג, יוכנו תוכ־ניות ארציות ומחוזיות על־ידי החב־רה הממשלתית לתיירות בתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל והם יוגדרו ל„ערכי תיירות" ויסומנו על־גבי מ־פות, שיהוו חלק בלתי נפרד מתוכ־ניות המיתאר.

הוסכם גם שהחברה, לרבות חב־רות־הבת המסונפות לה, זכאית לד־רוש ולקבל מכל יום את הוצאות התכנון והפיתוח שהתציאה לגבי ה־קרקע שתוקצה לו.

כאילו שיים

המינהל, כך נקבע בהסכם, יראה בכל יום שלגביו נתקבלה פניית ה־חברה כאילו שולם לה את כל הוצ־אות התכנון והפיתוח שהתציאה לגבי הקרקע שתוקצה לו והסדיר כל הת־חייבויותיו האחרות כלפי החברה.

הצפה

נחתם „הסכם גג" בין מינהל מקרקעי ישראל והחב' הממשלתית לתיירות

הסכם־גג נחתם אתמול בין מינהל מקרקעי ישראל ובין החברה הממ־שלתית לתיירות, והוא מסדיר מעתה את יחסי הגומלין בין הצדדים גם בדרך משפטית. פרטי ההסכם נמסרו היום בישיבת מועצת המנהלים של החברה הממשלתית לתיירות, שהת־כנסה בירושלים. ההסכם מעניק מע־תה הכרה פורמאלית לחברה ממשל־תית לתיירות, ויתן לה כעמד של רשות בלעדית לביצוע כל פעולות התכנון והפיתוח למטרות תיירות בשטחי קרקע של מינהל מקרקעי ישראל. בהקשר לכך הס־ביר דובר משרד התיירות, כי זה שנים קיים שיתוף פעולה בין המינ־הל והחברה, אך עתה נקבעה להם מסגרת משפטית כללית ומחייבת.

בהתאם להסכם הגג, יוכנו תכניות ארציות ומחוזיות ע"י החברה הממ־שלתית לתיירות בתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל והם יוגדרו ל„ערכי תיירות" ויסומנו על גבי מפות. ש־יהוו חלק בלתי נפרד מתכ־ניות המיתאר. הסכם גם שהחברה, לרבות חברות־הבת המסונפות לה, זכאית לדרוש ולקבל מכל יום את הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע שתוקצה לו. המינהל, כך נקבע בהסכם, יראה בכל יום שלגב־ביו נתקבלה פניית החברה כאילו שולם לה את כל הוצאות התכנון והפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע שתוקצה לו והסדיר כל התחייבויותיו האחרות כלפי החברה.

„המשקיף"

מקרקעי ישראל והחברה לתיירות

● הסכם־גג נחתם אתמול בין מינהל מקרקעי ישראל ובין החברה הממשלתית לתיירות. הוא מסדיר מעתה את יחסי הגומלין בין הצד־דים גם בדרך משפטית. פרטי הסכ־ם נמסרו אתמול בישיבת מועצת המנהלים של החברה הממשלתית ל־תיירות, שהתכנסה בירושלים. הסכ־ם מעניק מעתה הכרה פורמלית לחברה הממשלתית לתיירות ויתן לה מעמד של רשות בלעדית לביצוע כל פעולות התכנון והפיתוח למטרות תיירות בשטחי קרקע של מינהל מקרקעי ישראל. בהקשר לכך הס־ביר דובר משרד התיירות, כי זה שנים קיים שיתוף פעולה בין המינ־הל והחברה, אך עתה נקבעה להם מסגרת משפטית כללית ומחייבת.

בהתאם להסכם־הגג, יוכנו תכניות ארציות ומחוזיות על־ידי החברה הממשלתית לתיירות בתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל והם יוגדרו ל„ערכי תיירות" ויסומנו על־גבי מפות, שיהוו חלק בלתי נפרד מתכ־ניות המיתאר.

1975

THE JERUSALEM POST

Jerusalem to fine 'obtrusive' hotel

Kollek: Demolition of Plaza is 'unrealistic'

By ABRAHAM RABINOVICH
Jerusalem Post Reporter

The Plaza Hotel, which has been assailed as one of the most obtrusive buildings to be built in Jerusalem in recent years, was attacked by the Municipal Council last night for being partially illegal to boot. Some members called for demolishing the top floor but were outvoted.

Deputy Mayor Meron Benvenisti, who called the building in Independence Park opposite Hechal Shlomo "a lasting disgrace," told the Council that 2,678 square metres of space in the 16-storey building had been illegally converted from non-commercial use to 46 additional hotel rooms. This included the entire 16th floor, which the promoters had requested in order, ostensibly, to store machinery. In addition, basement space had been illegally converted for commercial purposes.

Benvenisti revealed that the Municipality's court case against the hotel for this illegal conversion was upheld in the District Court, the hotel owners having pleaded guilty.

According to Mayor Teddy Kollek, who once termed the hotel the ugliest building in Jerusalem, the owners threw the blame on Michael Tzur, the former head of the Israel Corporation which had been the major promoter of the hotel. Tzur is presently serving 15 years for fraud and other illegal activity unconnected with the Plaza.

In response to a remark by a Council member, Kollek said it was not a matter of throwing blame on an easy target. "Tzur directly gave orders on all these things," he said.

In an unprecedented action, the Municipality is also to press charges against the architect of the building, Mordechai Ben-Horin, for his alleged role in the illegalities. Benvenisti said the Municipality wished to bring the architect to court for "educational" reasons that would set an example for other architects. Said Kollek: "If anyone cheated besides Tzur it was the architect." Ben-Horin has also designed additional floors for the Tirat Batsheva Hotel nearby on King George.

Although the Council, sitting as the Local Planning Committee, was unanimous in condemning the illegalities, it was sharply split as to what remedy to demand. Councillor Tamar Eshel said that if the Municipality was to have any credibility at all it must demand demolition of the 16th floor. Rabbi L.I. Rabinowitz said that the demolition of a storey in a similar case in London had proven highly successful as a deterrent.

Kollek and Benvenisti, however, supported the imposition instead of a betterment tax which Benvenisti estimated would come to about IL5m. The Council, by a nine-to-seven vote, approved the proposal. Kollek termed the demands for demolition unrealistic. "I can order its demolition but no judge would accept it." He said the Municipality had been unable to obtain court approval even for demolition of an illegally built arch on a penthouse on one of the Wolfson Towers. He said the money to be obtained in the form of betterment tax would be used to improve Independence Park at the foot of the hotel.

הארץ

עירית ירושלים לא תהרוס את התוספות הלא־חוקיות במלון פלזה

הוטל על בעליו לשלם מס־השבחה

מאת סופר „הארץ"

מועצת עירית ירושלים החליטה אתמול שלא להרוס את תוספות הבניה תבלתי־חוקיות שניבנו במלון פלזה בירושלים, אלא לגבות מס השבחה בגינן.

בפני מועצת העיריה הובאה הצעה של ועדת מישנה של הוועדה המקומית לבנין ערים, אשר המליצה לאפשר ליזמי המלון לנצל את חשפה שנותר בבניה. ההמלצה כרוכה בהטלת מס השבחה בסדר גודל של חמישה מיליונים ל"י. ב־מועצה היו חברים שהציעו לדחות את ההמלצה בטענה כי קבלתה תעורר את אמיגות העיריה שהכ־ריזה על מאבק נגד חריגות בבניה בעיר. נשמעו טענות כי העיריה מתעדרה את הדין עם דני רקק, אך נרתעה מלהתבודד עם לוויתנים.

עמדת קדק

ראש העיריה, מר טדי קולק, דחה את הטענה. הוא אמר כי העיריה ממצה את הדין עם הזמים בכך שהתנשה תביעה משפטית נגדם. בעליו הנוכחיים של מלון פלזה הו־דה באשמה ושען כי החריגות נע־שו על־ידי היזמים הראשונים, ב־אחריותו האישית של מר מיכאל צור כנכ"ל החברה לישראל לשע־בר. עתה ממתינים הבעלים לגזר הדין. בדעת העיריה גם להגיש תבי־עה משפטית נגד אדריכל הבנין מרדכי בן חורין. לדעת מר קולק נכונות לאפשר לבעלי המלון הגו־כחיים לנצל את תוספות הבניה תוך תשלום מס השבחה כשרתה את אינטרס העיר. ברוב של 9 מול 7 אישרה מועצת העיריה את המ־לצת ועדת המישנה.

שטר בוררות

מועצת העיריה החליטה גם לה־תום על שטר בוררות בתביעה ש־יש לה כלפי מינהל מקרקעי יש־ראל על הפרשי ערך הקרקעות ש־נמסרו לה תמורת שטחים שמסרה למינהל. הכוונה לשטח קרקע שעל חלקי הוקם מלון פלזה שהיה בעבר בבעלות העיריה ואשר נמסר למינ־הל המקרקעים המורת חלק כמיני־רש הרוסים עליו אבור לקום בנין העיריה החדש. הבורר יהיה עורך יעקב משמשון שפירא. במועצת ה־עיריה הודגש כי מכר כירחתו בנין הבארות יהיה מוגבל.

בישיבת המועצה פתחו מר קולק ומגנו מר מירון בנבנישתי ביקורת על הוראות החוק המונע מהעיריה מלהתת חלק בדיוני תועדה המחוי־זית לבנין ערים בנושאי תיכנון ה־יזומים על ידי העיריה. לפני שבו־עיים הודה יו"ר הוועדה המחוזית לבניני העיריה לצאת מישיבת ה־וועדה כאשר נדונה הצעה לתקן את תכנית המיתאר לשכונת תלי־פיות. ההוראה נומקה בכך שהעיר־יה היא צד מעניין בדיון ולפיכך מגיעה מלתתת בו חלק. מר קולק מסר אתמול כי פנה ליועץ המש־פטי למשלה בענין זה ותגובתו הראשונה היתה שיו"ר הוועדה ה־מחוזית נהג כדין. היועץ המשפטי בודק עתה את הסוגיה באורח יסו־די. ראש העיריה אמר כי העיריה תצא למאבק ציבורי נגד החוק אם אכנס יתברר שזו משמעותו. מר בנבנישתי הוסיף כי על העיריה לי־שיר על יוזרתה ועל יכולתה לי־ניע את נושא התיכנון בעיר.

1975 יוני 14
THE JERUSALEM POST

Tourist's impressions

To the Editor of The Jerusalem Post

Sir, — I recently visited your new country as an American tourist and was astonished at your great progress in every field. I found the people all over the country friendly, helpful and cooperative. I was particularly impressed by your police — your young policewomen are just fantastic. I was also struck by the fact that, even late at night, I never met any intoxicated people in your cities, or people under the influence of narcotics. Your high morality and the good conduct of your people have happily influenced order and peace in your communities and contribute to saving human lives, pride and property.

MARIO GALAS

Chicago, June 29.

דבר
מתן מעלי ארץ ישראל

בהצעת חוק

קול תובע לאסור על „אל־על" לפעול בשטח המלונאות

מאת סופרו חבלבלי של „דבר" בירושלים

שר התיירות משה קול, הגיש לממשלה הצעת חוק התובעת הפסקת פעילותה של „אל על" בשטח המלונ־אות.

שר התיירות מציע, שהממשלה תקבל החלטה שתאסור על „אל־על", או על חברות בנות שלה, כל עיסוק ישיר או עקיף בענף המלונאות. יתרת מזו: השר קול מציע לממשלה לקבל החלטה ה־אומרת, כי כל המניות המחזיקות כיום בידי „אל על", או בידי החברה הבת שלה לענייני מלו־נאות, תש"ת, יועברו לידי גור־ים לא ממשלתיים. שר התיירות ־ן את תביעתו באמרו, כי ־גבר, כאשר אושרה פעילות „אל על" בענף המלונאות, הות־נתה זו בצמצום הפעילות. עתה, טוען השר, עומדת „אל על" להיכנס לשותפות עם חברת מ־לונאות של „הכשרת היישוב ב־ע"מ" והדבר יהפוך אותה לבעלת עניין במסער ניכר של בתי־מלון. קול תרשש שמצב זה יביא לתחרות בלתי הוגנת מצד „אל־על" בבתי מלון אחרים ויפגע פגיעה חמורה בענף המלונאות בכללותו.

14
דבר
מתן מעלי ארץ ישראל

יעקובי וקול ינסו להגיע לפשרה על טיסות־השכר

מאת סופר „דבר" לענייני תיירות

ועדת השרים לענייני כלכלה דחתה הדיון בנושא טיסות השכר במגמה לאפשר לשר התחבורה, גד יעקבי, ולשר התיירות, משה קול, לנסות להגיע לפשרה בסו־לוקת שביניהם בעניין זה. ועדת השרים עמדה לקיים בירור ראי־שוני בנושא בשבוע שעבר. אבל הנושא הורד ברגע האחרון כי סדר היום.

נודע, כי שר התיירות עומד על תביעתו שרק ועדת שרים בהרכב חמשת שרים הדון בנו־שא טיסות השכר, הוא מתנגד למגמה הקודמת שתמנה ועדת שרים בת שלושה חברים לענייו זה.

1975 יוני 14
THE JERUSALEM POST

Rudeness in Eilat

To the Editor of The Jerusalem Post

Sir, — I read your article of July 3 on the falling tourist trade in Eilat and would like to suggest another reason for it: I went to spend a holiday of four or five days in Eilat with my wife and family and we found the Eilatis so rude, ill-mannered and arrogantly ignorant of the more cultural aspects of civilized life that we left after only two days. Their attitude of "give us your money and go away" was so overbearing that the beauty of Eilat just could not compensate.

W.J. CHADWICK

Tel Aviv, July 4.

1975 יוני 14
הארץ

קול דורש מהממשלה להוציא את אל־על ובנותיה מעסקי מלונות

מאת סופר „הארץ" לענייני תיירות

שר התיירות, מר משה קול, תובע מהממשלה לאסור על אל־על וה־חברה־הבת שלה, תש"ת, לעסוק או להשתתף, במישרין או בעקיפין, ב־הקמה, ניהול או תיפעול של בתי מלון. שר התיירות הגיש הצעת־החלטה ברוח זו לאישור הממשלה. בהצעת ההחלטה תובע עוד השר קול, כי: „כל המניות המוחזקות בידי אל־על ותש"ת, או חברות בנות שלהן, בתאגידים שברשותם בתי מ־לון, או שהם מפעילים או מנהלים בתי מלון — יועברו לידי גורמים לא ממשלתיים".

בדברי הסבר להצעת ההחלטה או־מר שר התיירות כי התברר לו לא־חרונה כי אל־על עומדת להיכנס כשותפת עם חברת כ.נ.י. מלונות נופש בישראל (ניסול) בע"מ, החברה הבת לניהול מלונות של חברת „הכ־שרת הישוב" בע"מ. בכך, אומר השר קול, תתפוך אל־על לבעלת אינטר־סים במספר ניכר של בתי מלון ה־מקיפים יותר חדרים. שר התיירות קובע כי מצב חדש זה יביא להתחרות בלתי־הוגנת מצד אל־על בבתי המ־לון האחרים ויגרום, לדעתו, פגיעה חמורה בענף המלונאות בכללותו. „במצב זה", אומר השר, „יש לעמוד על כך שאל־על לא תוסיף לעסוק ב־עסקי מלונאות בכל צורה שהיא". עוד מוסיף שר התיירות כי בשעה שהממשלה החליטה על הקמת חברת תש"ת, חברה־בת של אל־על לשי־רותי תיירות, לרבות מלונאות, הת־נגד לכך אך הסיר את התנגדותו רק לאחר שהובהר והובטח לו, כי הכ־וונה היא לבתי מלון ספורים בלבד. עתה כשתנה המצב ועל־כך תובע מר קול שינוי שיביא להפסקת פ־עילותה של אל־על בשטח המלונ־אות.

14
הצפה

חב' „קנדיאן פסיפיק" תרכוש חלק של מלון הדירות „פלאז'ה" בבירה

מאת סופרנו חבלבלי

קבוצת המשקיעים האמריקאית ת־שותפה עם „התברה לישראל" במלון הדירות „פלאז'ה" בירושלים מנהלת מו"מ למכירת חלקה לחברת „קנדי־אן פסיפיק", שקיבלה באחרונה על עצמה את ניהול המלון. המו"מ נמצא בשלבים סופיים ועומד להסתיים ב־קרוב.

חברת „קנדיאן פסיפיק", היא חב־רת תעופה אך לה גם רשת בתי מלון בעולם. היא בונה גם בית מלון ענק בישראל, במגשית. פעילותה הסלו־נאית הראשונה בארץ היא קבלתו ל־ניהול של מלון „פלאז'ה", שנוהל קודם לכן באופן עצמאי ע"י מקימי המלון.

ככל הנראה לא ידוחו המשקיעים האמריקאיים דבר מהמכירה, בניגוד לרוחות העצום שהיה למשקיעים ב־מלון „הילטון" בירושלים, שמכרו את חלקם למשקיעים מקומיים.

15.7.75 תאריך

ידיעות אחרונות

בהלת הטיולים לחוץ־לארץ הפחיתה את סוכני הנסיעות

מספר המשתתפים בטיולים מאורגנים גדל ב־40% לעומת אשתקד; ההסבר המקובל — מנסים „לחטוף" טיול לחוץ־לארץ לפני שהמחירים יעלו פעם נוספת

— מאת צבי רימון, מתכני לעניני תיירות —

עליה חסרת תקדים נרשמה השנה במספר הישראלים היוצאים חוץ לארץ. על פי הערכת ראשונה, יצאו בחודשים יולי—אוגוסט כ־7,000 ישראלים את הארץ בטיולים מאורגנים — גידול של יותר מ־40 אחוז לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

„אנשים מבקשים להיפטר מ־היירות הישראליות", אומרים סוכני הנסיעות העוסקים באירגון טיולים־מאורגנים. „ישנה אצלנו ההרגשה כי רבים חושש־שים מאוד מהחמרות במצב הכלכלי והם מנסים „לחטוף" טיול הנון לחו"ל לפני שהמחירים יעלו פעם נוספת".

50% התייקרות

טיול מאורגן ל־25 יום ב־אירופה עולה השנה 7,000—8,500 ל"י במסגרת ולארצות־הברית — 13 עד 16 אלף ל"י לתקופה של 35 עד 45 יום.

מחירים אלה גבוהים ב־50 אחוז לעומת המחירים בקיץ 1974 — בגלל הפיחותים בלירה הישראלית והתייקרות שירותי ה־תיירות והמיסות בחו"ל.

לסיבות זאת מצטיינים סוכני הנסיעות כי השנה:

● נימכרו כבר כמעט כל הטיולים המאורגנים. רק במקרים בודדים ניתן להשיג עוד מקום באחת הקבוצות;

● רוב הטיולים המאורגנים ש־נימכרו השנה הם למדינות מע"ר אירופה — בריטניה, צרפת, שוויץ והולנד;

● נירשמה עליה במספר ה־משתתפים בטיולים המאורגנים לארה"ב (לסחות 20 אחוזים);

● התוכניות הזולות ליעדים קרובים יחסית כמו יוון וטורקיה — לא זכו להצלחה („אנשים מעדיפים לקנות טיולים יקרים");

● חל גידול מרשים במספר בני נוער ותלמידי תיכון העוס־אים השנה לחו"ל.

מאיפה הכסף?

„איני יודע מנין יש לאנ־שים כל כך הרבה כסף", אומר מנהל „אירופה טורס", אליעזר לם לוין. „מחירי הטיולים ה־שנה הם יקרים — אך הטיולים טולם כבר ניקנו". הוא ציין, כי רוב משרדו ייצאו בקיץ כ־2,000 איש.

מנהל משרד „ריטון טיולים", ריטון קרשנר, מודה בגלוי: „אנחנו משתלטים בקושי על ה־עבודה. הלחץ הוא עצום". משר־רדו מכר השנה 1,500 כרטיסי נסיעה", ונישארו אולי 3—4 מקומות פנויים".

מה מתרחש ביתר משרדי ה־נסיעות הגדולים?

„קופל טורס": „בסך הכל נימכרו עד כה 1,000 כרטיסי נסיעה. כולם גידול במספר ה־יוצאים השנה לארה"ב. נירשם אצלנו גידול של 50 אחוז", אומר מנהל המשרד, סמי רוזנ־ברג".

„בוא ונסע": מנהל המשרד, מוטק ברייסמן, אומר, כי „טיו־לים יקרים? — לאנשים לא איכפת". המשרד מכר השנה קצת יותר מ־1,000 כרטיסים — כולם במסגרת טיולי צעירים.

„ריזנתאוד": בסך הכל — יותר מ־900 כרטיסים. „אנשים מוטשים ברגע האחרון כדי לי־קנות כרטיסים", מספר איש ה־חברה מר צבי גלבוע. „קשה לי־תאר את הלחץ...".

14. VII. 1975

יום־יום

(תל־אביב)

ברכת שר התיירות למצטיינים בשירות ובפתוח התיירות

בימים אלה אנו באים ל־ציין את הערכתנו לגורמי ה־תיירות המעילים במשק, אשר בזכות הישגיהם התמדנו עם אתגרים, שכמותם לא ידעה תעשיית התיירות בעולם בכלל ובישראל בפרט. עבור הישג־יהם החליט משרד התיירות להעניק להם תארי „תיירן מצטיין" ו„תיירן מוכר". מבין 193 מקבלי התארים — 38 זוכים לקבלת תואר „תיירן מצטיין" ו־154 יקבלו תעודות „תיירן מוכר".

מקבלי התארים מייצגים את בתי המלון, תנויות לממכר לתיירים, סוכני נסיעות, מר־בילי התיירות, בעלי החברות לתשכורת רכב ותעופה פנים ארציה.

זו הפעם הראשונה נמנים של מקבלי התארים גם גורי־מים, שהיכיחו פעולות למען הגברת תיירות הפנים הישר־אלית, החשובה מאוד, שיש לתרחיבה ולעודדה, ואף מס־עדות מומלצות לתיירים.

עובדה זו הינה הודות ל־שנויי הקריטריונים להענקת התארים, שבאמצעותם ביקש־נו לכלול בין הזוכים גם את אלה, שהקדישו מאמץ מיוחד לתיירים. כן נמנים על מקבלי התארים 21 גורמי תיירות מ־הסקטור הערבי, ממזרח ירו־שלים ומנצרת, מהם 2 בתי־מלון המקבלים תארי „תיירן מצטיין", 16 בתי מלון מק־בלים תארי „תיירן מוכר" ו־3

14. VII. 1975

יום־יום

(תל־אביב)

הוסדרו היחסים בין החב'לתיירותו „המינהל"

החברה הממשלתית לתיירות, תחת בעלת מעמד של רשות בלעדית לביצוע כל פעולות התכנון והפיתוח למטרות תיירות בששתי קרקע של מינהל מקרקעי ישראל.

זאת בתוקף הסכם גג שנ־תתם אתמול בין המינהל ובין החברה לתיירות, והמסדיר את יחסי העומלין בין הצדדים גם בדרך משפטית. פרטי ההסכם נמסרו בישיבת מועצת המנה־לים של החברה הממשלתית לתיירות, שהתכנסה בירושלים.

דובר משרד התיירות הסביר כי זה שנים קיים שיתוף פעו־לה בין המינהל והחברה, אך עתה נקבעה להם מסגרת מ־שפטית כללית ומחייבת.

בהתאם להסכם הגג, יוכנו תכניות ארציות ומחוזיות ע"י החברה הממשלתית לתיירות בתיאום עם מינהל מקרקעי י־שראל והם יוגדרו ל„ערכי ת־יירון" ויסומנו על גבי מפות.

שיתוף פעולה בין המינהל לבין החברה, אך עתה נקבעה להם מ־סגרת משפטית כללית מחייבת.

בהתאם להסכם הגג יוכנו תכניות ארציות ומחוזיות ע"י הח־ברה הממשלתית לתיירות בתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל והם יו־גדרו לערכי תיירות ויסומנו על גבי מפות שיהוו חלק בלתי נפרד מתכנית המיתאר. הוסכם גם שה־חברה, לרבות חברות הבת המס־רנפות לה, זכאית לדרוש ולקבל מ־כל יום את הוצאות התכנון ו־הפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע ש־תוקצה לו. המינהל, כך נקבע בהסכם — יראה בכל יום שלגביו נתקבלה פ־נייה החברה כאילו שילם לה את כל הוצאות התכנון והפ־יתוח שהוציאה לגבי הקרקע ש־תוקצה לו והסדיר כל התח־ייבויותיו האחרות כלפי ה־חברה.

1975

מבט

(תל־אביב)

נחתם „הסכם גג" בין מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית לתיירות

הסכם גג נחתם אתמול בין מי־נהל מקרקעי ישראל ובין החב־רה הממשלתית לתיירות. ההסכם מסדיר מעתה את יחסי העומלין בין הצדדים גם בדרך משפטית. פרטי ההסכם נמסרו אתמול בישי־בת מועצת המנהלים של החברה הממשלתית לתיירות שהתכנסה ב־ירושלים. ההסכם מעניק מעתה ה־ברת פורמאלית לחברה הממשל־תית לתיירות ויתן לה מעמד של רשות בלעדית לביצוע כל פעולות התכנון והפיתוח למטרות תיירות בששת קרקע של מנהל מקרקעי ישראל. בהקשר לכך הסביר דובר משרד התיירות, כי זה שנים קיים בהסכם — יראה בכל יום שלגביו נתקבלה פנייה מגיית החברה כאילו שילם לה את כל הוצאות התכנון ו־הפיתוח שהוציאה לגבי הקרקע ש־הוקצה לו והסדיר את כל התחיי־בויותיו האחרות כלפי החברה.

ח"כ משה כרמל

טיסות־השכר עלולות לפגוע בקשר האווירי לישראל

שמירה על רשת קווי־התעופה הסדירים מהווה ערובה להמשכו

נושא טיסות־השכר הנו, עתה מחדש שוויכוח, יותר משהיא נוגע לפיתוח התיירות, לארץ ולכלכליותה של „אל על", היא נוגע לעצם הקשר האווירי של ישראל עם העולם; והוא הדבר המונח על הכף כשבאה הממשלה להכריע במדיניות התעופה של ישראל.

התחבורה האווירית בין ישראל לחוץ לארץ מושתתת מאז ומתמיד על רשת ענפה של נתיבי־אוויר סדירים לארצות־אירופה, אמריקה, אפריקה ואסיה. האופייני לרשת מסועפת זו — העומדת על קרוב לשתי עשרות חברות תעופה בין־לאומיות מן הגדולות והמפורסמות בעולם — היא הקביעות, ההתמדה הרציפות, הפישגות בדרך של חוזים בין־ממשלתיים, הסכמים דו־צדדיים בין חברות התעופה הלאומיות ולוחות־זמנים מחייבים בפשך כל ימות השנה. בסיס האיתן של ההסדרים האלה היא ההבנה המשותפת לגבי האינטרסים הלאומיים והכלכליים של כל צד למשא־ומתן המכילים את ההנאה מן הפירות העסקיים שמניבה התנועה האווירית ואת ההקצאה ההדדית של זכויות הטיס. התלויות זו בזו, חברות התעופה הסדירות פועלות בתכנון לטווח רחוק ובגישה ארוכה, הן אינן מתערערות בגלל תנודות זמניות בתנועה ו"א משנות מתוכניותיהן בעקב משברים חולפים.

ברשת מקפת זו של נתיבי האוויר המשתרגים מישראל ולישראל השכילה אל על ליטול למעלה מחמישים אחוזים של התנועה הנכנסת ויוצאת בגמל התעופה בן־גוריון. עובדה זו משקלת רב בייצוב הקשר האווירי של ישראל עם העולם, וחשיבותה התחבורתית גדולה לאין שעור מערכה הכלכלי.

עוצמה זו של אל על וחלקה בתנועה לארץ וממנה, הם המשווים את היציבות והאיתנות לרשת קווי האוויר של ישראל בכללותם. כפי שחלקן של החברות הזרות בתנועה לישראל, הניתן על בסיס של הדדיות, מאפשר לאל על למלא את תפקידה הלאומי. הכבד והאחראי, בקיום הקשר האווירי עם העולם.

□

שום תכונה מן התכונות האלה אין בטיסות־השכר. אלה עומדות כולן על המקריות ועל החד־פעמיות, כשהן מונעות על־ידי הרוחה המיידי בלבד. אין בהן כל רציפות, כל התמדה וכל יציבות. אין הן מקיימות קווים קבועים כלשהם, שיש בהם מן המחייבות כלפי ציבור הנוסעים. הן אינן נשענות על שום הסכמים דו־צדדיים שבין גורמי־תעופה ואינן עומדות על חוזים בין־לאומיים שבין ממשלות. אין דבר בינן לבין רשת תעופתית קבועה וקשר אווירי רצוף. פעילותן אינה אלא בשטחי ההסקר של התעופה האזרחית. הן מיסיעות ברגע שהן יכולות להשיג תנועה מספקת להבטחת רווח. הן נעלמות כשיש בתנועה ירידה כלשהי היכולה לגרום הפסד. אין הן עושות דבר לעורר ולעודד תנועה מארץ המוצא לארץ היעד. אך הן מבקשות לזכות מן ההסקר בתנועה שעודדו אחרים.

לסיכום, ככל שמוסיפה תנועה אווירית אל טיסות־השכר, כן נפגעת יציבותה של רשת קווי־התעופה הסדירים עם ארצות־חוץ, עד אפשרות ערעורה הגמור.

בחינת הבעיה של התנועה האווירית מישראל ואליה חייבת לעשות תוך ראייה צלולה ואמיצה של החיבטים המדיניים והבטחוניים של המדינה. ישראל חיה בתנאי מלחמה, נתונה במצור יבשתי מלא וחייבת בהיערכות מקפת לפגוש במעשי־איבה. בנסיבות אלה, קשרים עם העולם הם מרכיב חיוני במאמץ להבטחת שלומה, בטחונה וכושר לחיבתה.

זעזועים בטחוניים כלשהם מבריחים מייד, וקודם־כל, את המסיעים המקריים בטיסות־שכר. הפונים ללא־שהות אל קווים שקטים יותר, הם חדלים מכתרף־עין מחיות גורם בתנועה ככלל, אך החסרה במצב הבטחוני, או סרוץ מעשי־האיבה, עלולים לשתק גם את פעילותן של החברות הסדירות הזרות, כפי שכבר קרה בעבר הרחוק והקרוב. אי־אז נותרת באוויר רק חברת התעופה הלאומית, המוכנה ליטול סיכונים קשים, המתחייב מתפקידיה הבסיסיים, מהאינטרסים הכוללים של המדינה ומצרכי השעה הדחופים.

אולם חייבים לזכור היטב כי יכולתה המבצעית וכושר פעילותה של חברת התעופה הלאומית בעיתות־חירום מעוצבים משך עת ארוכה, אפורה ויגעה בעיתות־רגיעה; הם תלויים בצמיחתה הארגונית ובעליית רמתה הטכנית שבמרוצת השנים יחן מיתוים בהסדרים הבין־לאומיים הכוללים של רשת נתיבי האוויר הקבועים אל ישראל וממנה, המבוססים על חוזים שכין [illegible] יעל [illegible] נחיתה מאישרות

תהיה זו טעות קשה לתליש את הנושא של מדיניות התעופה מן המכלול של היחסים הבין־לאומיים שלנו עם מדינות־העולם ומסבבה המדיני האקטואלי של ישראל, הנתונה לבדידות גוברת בעולם. חברת אל על ומדינת־ישראל אגרו משך השנים זכויות־טיס כאזורי תבל שונים. המאפשרים קיום קשר אווירי נרחב, רצוף וסדיר שלנו עם קצווי עולם. אולם זה שנים מספר שאל על מנסה להרחיב את נתיבי האוויר שלה אל ארצות חדשות וחלקי תבל נוספים — וללא הצלחה; וזאת, בגלל היעדר זכויות טיס. הסיבה לכך היא מדינית בלבד, ומקורה בלחצים גלויים וסמויים — ואפילו, צפויים... — של מדינות־ערב.

נסיונות של השנים האחרונות להשיג זכויות טיס בספרד, בפורטוגל, בוונצואלה, בברזיל, בארגנטינה, ביפן, בתאילנד, בהונג־קונג ובאוסטרליה — כדי להרחיב את רשת נתיבי האוויר של ישראל אל דרום־אמריקה ואל המזרח־הרחוק — נכשלו עד עתה. כפי שקורה בזירה הדיפלומטית בכלל, קורה גם בזירת התעופה: זכויות המקויימת בידינו — אין מעיזים לבטלן; זכויות חדשות — אין ממהרים להעניק!

מכאן שזכויות טיס המצויות בידינו לארצות שונות, והעומדות על הדדיות, מעונות שמירה קפדנית ביותר, שלא תישמטנה מידינו, שכן אם יחולו בהן פיחות וצמצום וביטול בגלל הצטמקות התנועה האווירית הסדירה לישראל ומטנה — אשר מיסות־השכר עלולות לגנוס מהן, לא התירו אותן — אפשר שלא נוכל עוד לשוב ולהחזירן לעצמנו.

לכן כל התרה של מיסות־שכר לישראל פוגעת בקשר האווירי של הארץ עם העולם. מיסות־השכר, המבקשות „לחטוף" נוסעים מידי החברות הסדירות בתקופת השיא של התנועה, עלולות לגרום לערעור הכדאיות הכלכלית של הפעלת הקווים הסדירים

ולהביא להפסקתם, או לקיצוצם הניכר במקרה זה עלול לחול במקביל צמצום בזכויות הטיס של אל על בארצות־חוץ, וכך תצטמק בהכרח פעילותה, אפילו תבקש הממשלה לפצות אותה מבחינה כלכלית...

אם כעבור זמן יבקשו לתקן את המעוות — יתיה כבר מאוחר מדי. שכן, ספק רב אם יעלה בידינו להחזיר לעצמנו את זכויות הטיס שאבדו ולהשיב את רשת נתיבי האוויר הסדירים של ישראל על מכונם. דבר שיש בו חיוניות משוועת עבורנו, נוכח המצב המלחמתי בו אנו שרויים והמצור בו נתונה המדינה. כך נימצא מערערים במו־ידינו מכשיר ממלכתי הכרחי, יעיל ורב־חשיבות להתפתחותה ולבטחונה של המדינה, ללא אפשרות לכוננו מחדש לאחר שייהרס.

בנסיבות המדיניות־הבטחוניות האלה חובת לאומית היא להציב חומת מגן סביב קווי האוויר של ישראל על ידי איסור גמור של מיסות־שכר, שהן מזיקות והרסניות לקשרינו עם העולם. ומתוך מגמה זו עצמה יש לסתום פירצת קיימת ולבטל כליל, וללא שהיות מיותרות, את ההתרה של מיסות שכר לנוסעים מסקנדינביה, לסטודנטים ולצליינים.

□

עקב רעשים, מסיידים מציקים, ומתישים שהקים בזמנו משרד־התיירות, הסכימה הממשלה לפני שמונה שנים, בשעה של חלשה, להתיר לתקופה ניסוי מיסות שכר מארצות סקנדינביה, לסטודנטים ולצליינים. עתה חייבים לקבוע, כי נסיון זה נכשל כשלון חרוץ. ויש להסיק מכך את המסקנות ולשוב ולבצר מחדש את מדיניות התעופה של ישראל על־ידי ביטולו המוחלט.

מיסות־השכר לסקנדינביה איכזבו את כל התקוות של חסידיהן. מספר התיירים מארצות אלה לא הגיע ב־1974 אפילו ל־1/3 ממה שהבטיחו הדבקים בהן כבר ב־1968. התפתחות התיירות לישראל מארצות אלה היא המפגרת ביותר בהשוואה לארצות־המוצא העיקריות של התיירות לישראל, משום מקויימות מיסות סדירות בלבד. במקביל לכך, ובגלל מיסות־השכר, לא התפתחו הקווים הסדירים מישראל לסקנדינביה. ומסיבה זו עצמה לא השקיעו החברות הלאומיות מאמץ ואמצעים לעידוד התנועה לישראל, כפי שעושות חברות התעופה הסדירות בארצות אחרות, הן עצמן ובאמצעות סוכניהן.

כשלון גדול עוד יותר של מיסות־השכר בולט בתחום ההסעה של סטודנטים לישראל. הנתונה זו פחתה מ־1972 ל־1974 ביותר מ־57%, בעוד שתנועת הסטודנטים באל על עלתה בפרק זמן זה ביותר מ־30 אחוז.

מצב מגוחך מצוי בהסעה של צליינים במיסות־שכר. מאלה הגיעו במיסות־שכר בשנת 1974 500 איש... באותה שנה הגיעו לפים רבים במיסות רגילות של חברות התעופה הסדירות.

נראה לי כי הנושא חשוב משיתירן בו ניסיונים כושלים נוספים שלא תהיה להם תקנה בעתיד. על כפות המאזנים מונח גורל הקשר האווירי של ישראל עם העולם, ואין זה דבר שמותר לתרום אפילו בגלל מטרות סוציאליות...

ב' 7.VII. 1975

הארץ

כל העמדות של טיסות שכר

נעים היה לשכוח (גל א' 4.7) את מגמל אל־על מר בן־ארי מתייחס ישירות לשאלות העומדות אור־ריות מיסות שכר לארץ יכן למצבה תכלכלי של חברת אל־על ולפירסומי „שכר המונומנטלי של החברניות בשתונות העולמית כתפרסמת אל־על כאחת מחברות התעופה הבודדות המחזיקה מעמד מבחינה פינבסית. אולם, לאור הוויכוח הרב הנמשך ראייתה בנוגע לכדאיות הלאומית במיסות שכר ולאור הנתונים הנגדיים המתפרסמים, נראה לי שכל הגורמים המצדדים המוזלים את מיסות שכר חייבים לעמוד בפני ראיתיות נוקבים בכל אמצעי התקשורת לפני שהתבר „תיאור" כל־ריי בהמשלה.

נשמיבר בארגנטינה ראוי יבחר את ממשלתות רצו שהעיבור הרחב הנשתרר לאחרונה מאסיגנית הניתוק בחברות ממשלתיות, ידע ייתר אדוות כל הנתונים ומפי כל הנוגעים בדבר. יפה עשה מר בן־ארי ותקוותי שר כבוד שר התיירות והאחרים יתייחסו גם הם לכל השאלות.

א.ר. נתיאליל

תל־אביב

הצפה

שבת בכיכר „אתרים"

בתשובה לשאילתה של חה"כ סגל מל שיינמן אמר אמנון שר התיירות, מ. לול, כי עניין שמירת השבת במרכז התיירות „אתרים" הוא בסמכותה של עירית ת"א—יפו.

מר שיינמן העביר את תוכן תשובה הזו לראש עירית ת"א—יפו.

הקנות זמני המחזון

הצעתו שכוונתן להקל על מצב ענף כתי המלון בארץ, כדי לעבור את תקופת הכשבר, כתוצאה מהאמת היקף תנועת התיירות לישראל, נבחנת על ידי משרדי התיירות והאוצר — אמר שר התיירות, בתשובה לשאילתה של חה"כ דוד קורן.

ריוש טיסות שכר מבוקרות

לשאילתה אחרת בענין מדיניות התעופה של ישראל, אמר שר התיירות, כי הוא מצדד בקיום טיסות שכר מבוקרות ומאזורים מוגדרים ואין בכוונתו להמליץ על הנהגת מדיניות „שמים פתוחים לכל", בהסבר לכך אמר השר קול, כי בתוכניות הממשלה ביקש להתיר טיסות שכר מאותו תמדינות שמהן אין קווי טיסה של „אל על", כגון: לוס אנג'לס, שיקאגו אטלנטה. כמו כן דרש הנהגת טיסות שכר בענות השפל בתיירות לישראל, (בחודשים יוני, ספטמבר, יוני ונובמבר), לכלל סוני התיירות ומכל המקומות האפשריים.

39 אחוז מהתיירים לירדן. מבקרים גם בישראל

בתשובתו לשאילתה של חה"כ עקיבא נוף, אמר השר קול, כי אשר הגד ביקרו גם בישראל כ־30 אחוז מהתיירים הלא־ערביים שהגיעו לירדן. השר הסביר, כי בה בשעה שלמצרים הגיעו ב־1974, כ־290 אלף תיירים לא ערביים וללבנון כ־630 אלף, באו לישראל באותה שנה, 625 אלף תיירים. ואליהם נוסף 124 אלף תיירים מארצות ערב שביקרו בשטחים המוחזקים.

יונת פרי

המודיע

מנכ"ל חברת „אל אל": שיטת טיסות השכר פשטה את הרגל

מנכ"ל אל־על מרדכי בן־אריי חזר והשמיע, כי הפעלת טיסות שכר תחווה סכנה־ממית לחברת התעופה הלאומית ומשרדה לא תביא להנאת התיירות.

בראיון בדיון אמר מר בן־אריי, כי ברגע שתופסלנה טיסות שכר הן תגרענה את תנועת הנסיעות של החברות הסדירות לישראל, כאשר להבדיל מקורים בין־יבשתיים במדינות אחרות זרי אצלנו הם כתבסים רק בסך אחוז על תנועת אנשים בעלי מבוא עסקי וכל השאר הם בעלי מ־גיע פרטי. עם הכנסת טיסות שכר יעבדו חברות התעופה הזרות את הר־קדים הסדירים או חלקם — ולאו־דווקא בגלל המחיר, אלא מעצם אופ־יין של טיסות שכר הפוגעות בטוים הסדירים. „במצב בו אנו נתונים כ־ן, כאשר בקושי שומרים הקווים הסדירים, תהיה הכנסת טיסות שכר חרב אסון מבחינת האינטרס הלאומי בקשרי החוץ" — הזהיר.

בהתייחסו לדרישת דיקסון—ספיז ש־ישמשן עיי משרד התיירות, אמר בן־אריי, כי זוהי חברה הסתמכה לאו־דווקא בצד השיווקי של התעופה אלא בעיקר בצד הטכני. זוהי חברה רצי־נית, אבל ככל חברה מסונה בעולם היא מושפעת בדיוחיה ומצאיה מ־רצונו ומשפטת עולמו של מזמין הס־קר. מנכ"ל אל־על הוסיף, בתשובה לשאלה, כי אין לו שום ספק שאילו היתה אל־על מזמינה אצל חברה זו סקר באותו נושא — התשובה היתה הטובה מכפי שניתנה למשרד התיי־רות.

מר בן־אריי טען, כי בגלל טיסות השכר שהופעלו בארצות סקנדינביה, חלה ירידה בשיעור 27 אחוזים בתיי־רות שלהם עם ישראל. כיום מקיי־מות אל־על וס. א. ס. בטשר טיסה אחת לשבוע כל אחת, ולדבריו הפסי־דה אל־על כתוצאה מטיסות השכר חללו במשך 8 שנות קיומן כ־23 מל־יון דולר בנוסעים, שיכלה להוביל כשם. זאת לעומת הגידול הרב בטי־סות משאר ארצות אירופה. המס־קנה: תשתית טיסות השכר בעולם וודאי בארץ הקלאסית של טיסות שכר— שבדיה — פשטה את הרגל ו־גרמה נזק כבד למדינה ולתעופה הר־אזרחית.

מר בן־אריי אמר שאם תתיר הממ־שלה בכל זאת טיסות שכר — תקי־בל אל־על את הדין. תעשה כמל־כולתה לסזר את הפסדים הכבדים ש־ייגרמו לה. „נצטרך למכור מטוסים ולפזר אלפי עובדים ולחסל את מר־בית משרדי המכר בחו"ל. במקרה כזה אין לי ספק שאל־על כחברה כל־כלית העומדת על רגלה ומסוגלת ל־שאת עצמה בכבוד — תיעלם, ותצ־טרך למתן שירות אווירי מצומצם, כשהמטרה אינה מיתות אלא מיזור ההפסדים" — התריע. (ע)

משרד התיירות: דברי מנכ"ל „אל על" על חברת „דיקסון ספיז" — עלילה

משרד התיירות הביע תרעומת וצער שמנכ"ל „אל על" העליל על חברת „דיקסון ספיז", המוכרת כחברת מכר־ברת ובעלת מוניטין עולמי, שאף „אל על" השתמשה בשרותיה, כי היא מכי־שה תוצאות סקרים לפי רצונו של המזמין — דברים אלה נאמרו על ידי רוכר משרד התיירות כתגובה לפרסום דברי מנכ"ל „אל על" מר מ. בנאר־י. „עלילה זאת", אמר הדובר, „המורה ואין לעסור עליה לפרר היום, בסיוחה כאשר הדברים הובאו לידי ביטוי ב־ידי רחב. מיי מנכ"ל של חברת „תעו־פת ראיתית, בטשר שתתיים לא נסס בשרר התיירות שום עניין בענין מדיניות התעופה ושר התיירות הודיע בפומבי מספר פעמים שלא יכיע דעתו, עד אשר לא יקבל את מומאאי המסקר של חברת „דיקסון ספיז".

ידוע למנכ"ל „אל על", כי נציגי מרד התחבורה הרשות לתכנון כלכלי במשרד האוצר, השתתפו בוועדת הר־איגוי של הסקר וכי לא ניתנו שום הנחיות לחברת „דיקסון־ספיז" לגבי עבודת הסקר ומומצאיו. אדרבה, הוד־גש בכל הזדמנות שמשרד התיירות ניגש לנושא ללא דעה קדומה וביקש מ„דיקסון ספיז" לערוך בדיקה מקצו־עית ואובייקטיבית לגופו של ענין. עוי־בדה היא גם שהמומצאים רחוקים מה־עמדת שהיתה מקובלת על משרד התיי־רות בנושא זה לפני שנים. הסקר מציע טיסות שכר מבוקרות ומוגבלות כי־מידה מקסימאלית, ולמרות שלמשרד ה־תיירות יש כמה הסתייגויות לגבי מי־דת המוגבלות המליץ שר התיירות לי־קבל את הצעות החברה.

משרד התיירות מציע ל„אל על" שגם בלהט הויכוח ישמרו על המידות והטעם הטוב של ויכוח ציבורי. אין שום סיבה לפגוע בשמה הטוב של חב־רה טובה ותשובה ובעלת מוניטין, רק משום שהמומצאים אינם נוחים ל„אל על" נאמר בהודעת משרד ה־תיירות.

ידיעות

אושרה הכפלת אחוזי בניה למלון פריצקר בחיפה

הבנין יסתיר את הנוף במורדות הכרמל מתחת לרח' יפה נוף

מאת אריה נשר,
סופר „הארץ"

מישיבה האחרונה של הועדה המ־קומית לתיכנון ובניה בעירית חי־פה אושרה הכפלת אחוזי בניה למ־לון פריצקר במורד רח' יפה נוף, הדובר ברישוי להקמת 400 חדר כ־ששה טולל של 16,000 מ"ר בעוד שר־תרשיון הקרקע הקיים 230 חדר בשטח כולל של 8,750 מ"ר. הבנית המלון, שייבנה ליד גן אלנבי בין הרחובות יפה נוף ומורים, שעונה אישור של ה־ועדה המחוזית לתיכנון ובניה.

הבנית חורגת

התכנית המקורית של המלון יעקב פריצקר שעובדה במשרדו של ה־אדריכל יע. רחוב, אושרה להפקדה ב־21.3.70 ופורסמה פופית ברשו־מות ב־31.5.73. באישור שר הפנים. הבנית לפי הבנית זו חיתה מסתיר־את הנוף במורדות הכרמל מתחת ל־יפה נוף. איזור שהפיעה העיריי־עד ב־1950. התכנית המקורית כר־ללת מיבנה של 10 קומות מעל קר־מות שיבוש־ובניה, גובה מינדל הת־דרים של המלון צריך היה להיות 65 מטרים, מהם 43 מטרים מעל קוו ה־רקיע ברחוב יפה נוף. מגמיפות לש־ביית מוסכמות זו חיה המורך תיחוף בסיתות התיירות של חיפה. לפי זי־מעל קו הרקיע ויותר במורד השי־פרע.

„בכיות לדורות"

למרות שהתכנית אושרה פופית לפני שנתיים היא לא מומשה עד היום ויחיום מר פריצקר סגן כי ל־אחר התקשרות עם גורמי תיירות בינלאומיים התברר לו שסלון עם מאות מ־400 חדרים לא יהיה רווחי בגלל ההשקעות הגדולות הדרוכות בביצוע הפרוייקט. זה היה גם הגימוק שהיבטה את חברי הועדה המקומית בישיבתה האחרונה. יש"ג גם כי ה־תכנית זכתה לתמיכת ראש העיריי־מר אלמוגי.

תושבי הסביבה התבטאו לתכנ־ית עוד בצורתה המקורית ושגו ב־מיכנה יפגע בנוף ויהיה „בכייה לדורות". אלא שהתושבים נעורר־ו סיפולה מאוחר ושלחו עצומה בש־ז זה רק בספטמבר 1974. עם הח־ג נמנת מר אלכסנדר גולדברג, לשעו־נשיא המכבנות. לעצומה לא היי כ־הדים.

ידיעות אחרונות

התיירות בלבנון כמעט פסקה

הקרבות בלבנון סגרו כמעט בתעשיית התיירות שלה. על פי הערכה צפויה ירידה של 85 אחוז במספר התיירים שיבקרו בביירות הקיץ. זאת מסר הבוקר בולוטין משרד התיירות הי־שראלי.

להנהיג טיסות שכר לנסיון

מכתבים למערכת

עורך נכבד,

לאחרונה הופיעו מאמרים רבים בעתונים כלכליים ובמדורי הכל־כלה של עתונים יומיים בנושא טיסות השכר.

לפני שארצה את הערותי בר־צוני לציין שעבדתי למעלה מ־14 שנה בחברת תעופה בינ"ל, אני בעל סוכנות נסיעות המוכרת כל־מעלה ממיליון דולר לשנה ומר־צה באוניברסיטה בנושאי מבירות תעופה וסוכנויות נסיעות.

כרטיס קבוצתי בחדשי הקיץ עד 45 לישראל ממונטריאול עולה 755 דולר ולמעלה מזאת 839 ד'. קבוצה נקבעת ע"י „הול סייל" כמו אם טי אי או שרון טורס, אי־שר לאל על בעלות מלאה או ח־לקית עליהם. לפני כל עונה מו־פיעה רשימת טיסות וסוכנויות ה־נפיעה עורכות הזמנות עפ"י המו־צע. לעתים קורה ששבועיים ש־לושה לפני הטיסה מודיעים לך שהקבוצה מתבטלת מחוסר מספר מתאים של נוסעים או גרוע מזה, יומיים לפני צאת הטיסה מודיעים לך שעליך להודיע לנוסעים שהם הועברו לחברה אחרת (עם תחלפת מטוסים באירופה) בגלל הזמנות יתר של נוסעים רגילים וכמובן שכאן חלה התסרמרות רבה.

בטיסות שכר אין בעיות כאלה, כאשר הרשימה עם הטיסות מופי־עה חברת התעופה מכבדת את ה־תאריכים והטיסות יוצאות בכל מ־ספר. באם מספר הנוסעים אינו בות תועלת עלות הרי מחליטים את כרטיסי הצ'ארטר לכרטיסים ר־גילים. בדרך כלל להקופה מוגבלת 22—45 או 21—14 עפ"י הזמנתו המקורית של הנוסע ומאחר ובטי־סות השכר בר המשקאות זו חו־פשי, נוסע כזה מקבל שוברים אשר בהם הוא משתמש בטיסה הרגילה ללא הגבלה וללא תשלום עבור משקאות חריפים.

בגלל מחירי הטיסה הגבוהים ל־ישראל בטיסות קבוצתיות לעומת 490 דולר מחיר טיסת שכר ללבנון או מצרים, מעדיפים רבים לנסוע לטקומות זולים יותר. משפחה עם שני ילדים יכולה לבלות באירו־פה שבועיים במחיר של כרטיס טיסה לישראל בלבד.

נשאלת השאלה, קבדה מרשה להברת איר פרנס ובריטיש איר לצאת ממונטריאול עם נוסעים ת־מורת הסכם מתאים להוצאת נוס־עים מלונדון ומרין עיי איר קנ־דה; מדוע אין מדינת ישראל י־כולה להגיע להסכם דומה, מספר טיסות שווה לכל כיוון בין שתי חברות בינ"ל. כמובן, שחברת אל על תצטרך להגדיל את הצי כדי לעמוד בתחרות בעונת הקיץ, מ־אחר וכל עם ישראל הושב ב־גולה ביחוד ישראלים לשעבר יי־בוא ארצה לבקר באם המחיר יי־היה שווה לכל נפש וכאשר התגו־עת תגדל מאין תקח אל על מ־טוסים. כמו כן חברת איר קנדה המנצלת את מטוסיה בקיץ בטיסות תורף לטיסות שכר לדרום הנם. האם אין כאן בעיה של אל על אשר בגלל חוסר מטוסים תצטרך לחכור או לאפשר לחברות אח־רות להכנס לשרות והברות אלה עלולות להסכים בתנאי שיותר להן לפעול גם בעונת החורף וכאמור אל על במילא אינה כלכלית בשרי־גה זאת היא אינה זקוקה לשוחי־טים.

מאחר והממשלה מסבסדת את אל על והתיירות — מדוע דוקא אל על צריכה להרחיק התיירות להמסיד ? אולי כדאי לנסות לשנות או שנתיים ויתברר שתתיירות כן תצא נשכרת והפסדה של אל על רק קטן במעט. רצוי מאד להרי־ציא מאל על את המונופול, זה רק יבריא את החברה, תחרות במשק רק תביא שרות יותר יעיל לטוב וכולם יצאו נשכרים.

לדעתי אלפי נוסעים במחיר טי־סות שכר יטריצו את טוכני הנ־סיעות למכור את ישראל. באופן אישי 300 נוסעים ב־490 דולר ע־דיפים על 50 ב־755 או אפילו 839 דולר.

הגיע הזמן לצעוד עם דרישות הקהל וגם אל על תוכיח שיש לה־טעות. ולהכן ויצטרכו קצת לשנות את מבנה החברה לתתוך פיזנה. ולקצץ וטכאן כל הפחד.

Kol checking how anti-charter ad was signed

JERUSALEM POST

Jerusalem Post Knesset Reporter

Tourism Minister Moshe Kol said yesterday he was conducting an investigation into the methods by which the signatures of 1,000 travel agents in the U.S. and Canada were recruited for an anti-charter ad. The two-page ad appeared in the Israeli press a fortnight ago.

Kol was replying in the Knesset to a question by David Coren (Labour).

He said the ad was initiated by "a clerk in a subsidiary of El Al, the national airlines, who appears in the ad as a travel agent." Kol is believed to have been referring to David Weinstein, Manager of Sharon Tours in New York.

Tourism Ministry sources said later it was believed many of the signatories were unaware the ad would be used as ammunition in the current battle between the ministry and El Al over the introduction of charter flights.

In reply to a question by Akiva Nof (Likud), Kol said 30 per cent of the non-Arab tourists who visited Jordan last year toured Israel as well. He said the number of non-Arab tourists to Egypt last year was 290,000, to Lebanon 620,000 and to Israel 625,000 in addition to the 124,000 tourists from Arab countries

15. VII. 1975
דבר
שבועון פועלי ארץ ישראל

יעקבי: מסתייג מהצעת קול לאסור על „אל־על" לפעול בתחום המלונאות

מאת דויד מושיוב
סופר „דבר"

במכתב ששלח שר התחבורה גד יעקובי למזכיר הממשלה, הוא מעלה הסתייגות מהצעת שר התיירות משה קול לאסור על חברת „אל־על" לפעול בתחום המלונאות.

יעקובי מציין, כי תכנית מעורבות של „אל על" במלונאות מופשה כמיעוט הסעיל של השרים הנוגעים בדבר בממשלה, לרבות שר התיירות.

במכתבו מדגיש יעקובי, כי קבלת הצעת ההחלטה של שר התיירות תגרום נזק רב ל„אל על" ו־תפגע קשות באמינותה של הממשלה. במיוחד לאור העובדה שמעומתיה של חברת „תשת" (חברת בבעלותה של „אל על") להקים מערך חברות למטרות יזום, הקמה ותפעול מלונות בישראל ובחו"ל אושרו ע"י ועדת השרים לענייני כלכלה ב־21.6.70.

עליפי אישור ועדת השרים, כוננה „תשת" חברות בעלות וגיר הול בשיתוף עם גורמים שונים, ישראליים וזרים. שהשקיעו כספים רבים בבתים מלונאיים ובהקמת ותשתית הדרושה בפעילות מסחרית. שותפותה של „תשת", ובעקיפין של „אל על", בחברת הישראל „לרום אינטרנשיונל" היא שהגרמה יהודים מגרמניה לחקים מערך מלונות באתרי תיירות שונים בישראל ולגייס לצורך זה 180 מיליון מרקים מערבי גרמניה (כ־460 מיליון ל"י).

בהמשך מכתבו של יעקובי נאמר, כי מדברי ההסבר להצעת ההחלטה של שר התיירות עולה, כי הכנית להצעה הוא כוונתה של „אל על" להקים חברה כשרי תפת ל„לרום" ומ.נ.א. (מלונות נופש ישראל בע"מ). בכך מקדים שר התיירות הסתייגות להצעת החלטה שעדיין לא הוגשה. הכנית כזו קיימת. ו„תשת" פתחה במדי כים המקובלים לצורך קבלת האישור לת מועצת השרים לענייני כלכלה.

„אני מציע — כותב שר התיירות — כי הצעות לתכנית זו יושמעו במועד הנאות. שעה שזו נושא יוצג בפני ועדת השרים לענייני כלכלה".

14. VII. 1975

ידיעות אחרונות

קול חובע יציאת „אל־על" ממלונאות

— מאת צבי קסיר, כתבנו הכלכלי בירושלים —

בדיקת שר התיירות גד שר התחבורה — בקשר לטיסות השכר — נמשכת. אולם, הסעם יצא שר התיירות לדרום גם נגד חברת „אל־על", אשר פלשה, לדעתו, לתחום לא־לה: המלונאות.

על שולחן הממשלה הונחה הצעת שר התיירות לאסור על חברת „אל על" ו־על חברת הבת שלה, — „תשת", לעסוק או להשתתף במישרין או בעקיפין, בהקמה, בקנין, או הפעלה של בתי־מלון. לפי ההצעה יהיה גם על „אל על" וחברת הבת שלה להעביר את כל מניות המלונות שברשותן לידי גורמים אחרים, לא ממשלתיים.

„התחרות ופגיעה"

השר קול מסביר את הצעתו בכך, שהתנגד לכניסת „אל על" לעיסוק במלונאות עוד כאשר החליטה הממשלה על הקמת חברת „תשת" — חברת בת של „אל על" לשרותי תיירות ומלונאות. לדבריו הוברר, כי בנגוד להבטחות קודמות עומדת „אל על" לחתום כנס לשותפות עם חברת „מ.נ.א." — מלונות נופש בישראל — והוא תיתפר לבעלת אינטרסים במסחר ניכר של מלונות.

מצב זה — קבע השר קול — יביא להתחרות בלתי תוגנת מצד „אל על".

בעד הנגד הנתנת סיסמת שתי, זה־מכתבים מגרמני תיירות בארה"ב ב־בית השיטה המוצעת, כותר סופר „הארץ" לענייני תיירות.

15. VII. 1975

ועדת השרים לכלכלה תדון במדיניות התעופה

מאת מיכה „דבר"
לענייני תעופה

אין שום מגמה להקים ועדת בצוצמת — לא של חמישה ולא של שלושה שרים — לדיון במדיניות התעופה. מאחר שהחלטת הממשלה אומרת מפורשות, כי ועדת השרים לענייני כלכלה במדלואת תדון בנושא והברר הזה לסמוך מדיניות התעופה על מדיניות שכר אר לא.

מחוצי משרד התחבורה נודע, כי לשם סיגוי החלטת הממשלה לה־קמת ועדה מצומצמת, חייבים לפי ההחלטה המקורית, לבחזיר את הנושא לדיון בממשלה.

הסיבה האמיתית לדחיית הדיון בוועדת השרים לענייני כלכלה היא שאי אפשר היה לדון בנושא זה בלול ריבוי הנושאים שעמדו על סדר־היומה של ועדת השרים לענייני כלכלה. לכן החליטה הועדה לדחות את הדיון בנושא זה למועד מאוחר יותר ולאפשר לוועדה במליאה לדון בנושא, ל־סכמו ולקבל החלטה.

15. VII. 1975

תנועת התיירות במטולה הגיעה לרמדים של משבר

מאת מאיר תראובני

שני אורחים כיבר הוו אתמול אורחי בתי המלון והמנסיונים במושבת מטולה. במושבת ארבעה בתי מלון ומנסיונים, המגלים 250 חדרים, שתי בריכות שחיה ונקודות מרחיבים, בהם גם מעל „הנגרי" המשמשים האורחים שנחת עיון.

בעבר תמוי עוקד את עני המלונאות במטולה, שלמותו לא ידעה הכרסמה מגרה. עקב המצב שנתגר מאיימים בעלי בתי המלון והמנסיונים לסגור את עסקיהם ולעלות עם בני משפחותיהם לירושלים, כדי להפגין שם לפני בנין מטה ההיירות.

כמעט מקום ראש הכרעה המקומית, ונציג המלונאים במרכבה, מר ביאלוס בלסקי, שהוא בעל מלון „ארזים", אמר כי בשנים ב/1971 השקיע מלונאי מטולה כמאני מיליון לירי מהמלונאות שקיבלו במשרד התיירות, וסכום מקי־ביל בכסף לשיפוצים וחידוש הציוד בבתי המלון ומרשבה.

המניעים למשבר תנועת ההיירות בקרב המלונאים לתקפיא זכאות את מרשון הוצרה שמרם שוקמה ולהעניק להם הקלות, כדון מעבר מתשלום מס רכוש ובמקום.

14. VII. 1975

עירית ירושלים תכשיר עבירות הבניה של „פלאזה" — תמורת מס

מס ההשבחה עשוי להכניס לעיריה 5 — 10 מיליון ל"י

מאת יחיאל דיבור

עירית ירושלים החליטה אמש „להשעות" את עבירות הבניה הנרחבות, שביצע מפעיל „פלאזה" בי־ברה, בתמורה לתשלום מס־השבחה. מס זה מגיע מ־שיעור אינו ממשרה עד ל־10—5 מיליון ל"י.

ההחלטה „להכשיר" את עבירות הבנית המורת הוגשה לום המסמך נתקבלה ברוב קולות, בתום דיון ביקר כי מועצת העירית. המתנגדים לו פעולת „ההכשרה", הלו גם תמורת מיליוני ל"י, הבטח שהשערוריה הגלת יד תפיסה ותבקש את הרוסת המבנים והתנוויות, שנבנו במלון ללא היתר.

תריגות הבנית במלון „פלאזה", שהוגדרו כעבירות הבנה הגדולות, ביותר בירושלים, מסתכמות בכ־3000 מ"ר. הבנה מרובר הוא בבנית 40 חדרים וגן בגת חניות, הוך הריגה מהוראי רשיון הבנית של הבנין.

אחרים מחברי המועצה טענו, כי אם לא תתבע העבירה את החזרת המבנה לקדמותו — מסמך, הרוסת המבנים שנבנו ללא רשיון — יהיה בכך מרמה עתה ויתר לסרוגה גדול מהלמה, חברי מועצה אחרים את קבלו, שהעירית נתמכת מדינית יד תפיסה כלפי תרשבים, שמגרו מרמסת ללא רשיון, אך מגלה רכות כלפי „לוויתנים" בדוגמת מלון „פלאזה".

ראש עירית ירושלים, מרדכי קולק, עמד בתכסרת הבנית המלון־מוקות המורת בפי הבטחה, טען, כי החברה שבנתה את המלון הודתה בי עבירות בבית־המשפט. אך אנשיה טענו, כי האחריות לכך מוטלת באמון אישי על מיכאל צור. שכן „חברה לישראל" הוא שהקימה את המלון. מר קולק ציין כי בפני מס ההשבחה" יועדו לישיבות גן המצאות וכן לי בלילת פנתרת לכלי רכב מי־תחת לגן, שתחבר את הרחוב בית אגרון והלל. העירית מתי־כוונת גם לתבוע דיון את תאוריבל של מלון פלאזה, מר בן־חורין, בגלל עבירות הבנית הגדולות.

ידיעות אחרונות

„כובעי טמבל" מישראל הגיעו לשוקי ביירות

מאת צבי ריימון
כתב „ידיעות אחרונות"

הכובעים מיוצר ביירות הוגשו באחרונה כ„כובעי טמבל" ישראלים — מיסר הביקר בוליטין מסרד הת־ירות בירושלים. המפסס את העתון הלבנוני „אל־יום".

העתון מוסר, כי חבר בעים נוקאים את השם של חברת „תיסתור" ו„ישראל". לא נפסר, כיצד הגיעו הכובעים הישראליים לשוק־קיה של בירת לבנון.

15. VII. 1975

הארץ

משלחת ישראלית תשתתף בכנס הקמפינג הבינלאומי בפורטוגל

מאת יהודה אריאל
סופר „הארץ"

משלחת ישראלית בת 12 איש תצא בהרכב לפורטוגל כדי לייצג את אר־גוד הקמפינג הישראלי בכנס הבינ־לאומי של הקמפינג שייערך השנה בפורטוגל. על המשלחת מוטלת מע־לות עניפה כדי לעניין ככל שניתן יותר אנשים לבוא לכנס הבינלאומי הבא שייערך בקיץ 1976 באוסקלון.

מזכיר איגוד הקמפינג בישראל מר גרשון דה־האס מסר, שלפרסוגל נשלחו אלפי חוברות הסברה שלושר לשונות לשם חלוקה בין באי ה־כנס. המשלחת הישראלית תמתוך ערב הוזי ויערב קוקטייל, יחלקו פר־בעיר־הבל, המבוקשים מאוד, הקנ־יצינו פרטים על ישראל.

15. VII. 1975

הארץ

תוך חזיפה התחנהל בישראל

בעד הנגד הנתנת סיסמת שתי, זה־מכתבים מגרמני תיירות כר כשה טל־בות השיטה המוצעת, כותר סופר „הארץ" לענייני תיירות.

13. VII. 1975

מבט

(תל־אביב)

ד"ר מרלין זמינכו מבלות עניין רב בהידוק קשרי התיירות בינו רב בהידוק קשרי התיירות בינו לבין ת"א, כסר ראש עירית ת"א ש. להם בשובו בסוף השבוע מ־ביקור בגרמניה. בנוסף לתיוותו אורח הכסי של שתי ערים אלו — חתם. רשם הציר על הסכם לעי־דוד תיירות בין ת"א לקלן והעבר־סיה הנחות הדדיות לתיירים כש־תי הרשם.

14. VII. 1975

ידיעות אחרונות

עוד תזכיר טיסות־שכר הוגש לממשלה

תזכיר המוגש, כי בטיסות שכר מלוס־אנג'לס לישראל ניתן לסבור כרטיסי־טיסה במחיר של 565 עד 636 דולר לכ (הלוך וחזור), במקום מחיר מינימלי קבועה של 1.000 דולר המוצע כיום על ידי „אל־על". הרעבר לטיסה עליידי משרד־התיי־רות.

התזכיר בסתכר על תחל־סיבים של האירגון הבינ־לאומי לתובלה אווירית.