পদার্থ UNIT 4 ICSE

CALL NUMBER

ISBN

CALL NUMBER

ISBN

ISBN

CALL NUMBER

PRIME MINISTER'S OFFICE
JERUSALEM

DIRECTOR GENERAL

משרד ראש הממשלה
ירושלים

המנהל הכללי

כ"ד בתשרי תשמ"ב
22 באוקטובר 1981

לכבוד
מר יעקב בר-לוי
יו"ר ועד תושבי אופיר
אופירה

מר בר-לוי היקר,

אני שמח להודיעך, [illegible] לפיצוי מפוני סיני אישרה ביום 18.10.81 [illegible] ביניכם וכפי שנוסח במכתבכם (הרצוף בזה) [illegible] 17.9.81, ומכתב זה מהווה עתה חלק בלתי נפרד ממסמך [illegible].

בברכה,

מתי שמואלביץ

העתקים: מר שמחה ארלי, יו"ר ועדת השרים לפיצוי מפוני סיני
פרופ' יצחק [illegible], יועמ"ש של הממשלה,
עו"ד יעקב אב[illegible] לפיצוי מפוני סיני
מר שמואל אלב[illegible]

<u>הבהרה לסעיף עסקים</u> - ערך רוצה.

גובה הפיצוי הסופי לאחר אם והיה כך לא יאפשר הקמת
עסק דומה (חליף) במקום אחר.

י"ט באלול תשמ"א
17 בספטמבר 1981

לכבוד
ועד תושבי אופירה
אופירה

א.נ.,

הריני להודיעכם כי בחלק מהמפגש הסלמה וכפי שסוכם בפגישה בינינו ביום 17.9.81, יהיה החסדר אלי תושבי אופירה זכאים שחתמו על הסכם הרשאה במסגרת תכנית "בנה ביתך" באופירה כדלקמן:

א. תושבים זכאים יקבלו אפשרות חלופית בגודל זהה למגרשים להם היו זכאים באופירה.

ב. המגרשים החליפיים יוקצו אי פה יחסית וימסרו ללא מכרז או הגרלה לתושבי אופירה הזכאים בלבד, אך לא אזורי פיתוח א' במשך שנתיים מיום מכתבי זה.

ג. כל תושב זכאי במסגרת לו יקבל אשור שבכתב על פיו יוקצה לו המגרש הנ"ל.

בכבוד רב ה,

מתי שמואלביץ

וועד תושבי אופ

י"ח באלול תשמ"א
17 בספטמבר 1981

לכבוד
מר מתי שמואלביץ
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
ירושלים

א.נ.,

להלן סיכום אשר הגענו אליו בעקבות האסיפה הכללית שהתקיימה באופירה ביום שבת 12.9.81.

מסמך העקרונות לפיצוי בעלי העסקים בסיני והוראות החלטה שנחתמו בין המתיישבים לממשלה מקובלים ומוסכמים על המתיישבים בכפוף לשינויים שיפורטו להלן. המתיישבים מתחייבים כי בסיכום דברים זה יש משום מיצוי כל תביעותיהם לפיצוי וכי אם ובמידה שיאושר על ידי ועדת השרים, הם יראו את הסדר הפיצוי הכללי בהם כסופי, ולא תהיינה להם כל תביעות נוספות לעריכת שינויים כלשהם בהסכם הפיצוי.

להלן השינויים המוצעים בהסדר הפיצוי לתיישבי אופירה:

א. עסקים

בסעיף 3 למסמך עקרונות לפיצוי בעלי עסקים בסיני תלא ההוראה הבאה, לפני סעיף קטן (א):

א. הקריטריונים שיובאו להלן לפיצוי בעלי עסקים בסיני מתבססים על הערכה ריאלית של סידור חלוף לבעל העסק ותיקון המוראלית ואיזור טוב בערד.

ב. מיסוי

עקרונות המיסוי שיחולו על החקלאים יחולו גם על תושבי אופירה.

ג. בוררות

במקום סעיף 16 במסמך העסקים בנושא הבוררות יבוא הנוסח הבא:

(1) הנושאים שניתן לקיים לגביהם דיון בוררות הם שאלות זכאות המתיישב לפיצוי והערכת השמאי הממשלתי על גובה הפיצוי וכל אלה המפורטים בקריטריונים שנקבעו במסמך זה.

(2) באישור היועץ המשפטי לממשלה, ניתן יהיה לקיים בוררות לענין פירוש הקריטריונים, וכל זאת בכפוף לסעיף קטן (1).

(3) דחת השמאי הממשלתי ראיות שהגיש המתיישב לתמיכה בדרך הכנסה או שווי השקעותיו בנכס, יהיה המתיישב רשאי להביא לבוררות שאלה האם הראיות שהביא הינן קבילות על פי שיטות מקובלות בראיות חשבונאיות תביעתו.
קבע הבורר כי הראיות אינן קבילות יבחר המתיישב לענין אותן הראיות.
קבע הבורר כי הראיות קבילות יוחזר הענין לדיון ת.זכאות לצורך ביצוע השמאות על בסיס העקרונות של מסמך זה.

(4) קיום כל בוררות בהתאם לסעיף זה יהיה כפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה, והוא יאשר גם את נוסח שטר הבוררין והבורר שנקבעו.

2/..

דיור

במקום האמור בסעיף 8(ג) להסכם הפינוי בין הממשלה לבין תושבי אופירה בנושא זכאות להלוואה לפתרון דיור, יבוא ההסדר הבא:

(1) מאחר והתושבים הזכאים באופירה התגו [illegible] נתנה להם האפשרות לרכוש את הדירות בהן גרו, תתן הממשלה למשפחה [illegible] לצורך פתרון דיור בסכום של 300.000 שקלים (שלוש מאות אלף [illegible] זה צמוד למדד מחירי תשומות הבניה עד ליום מתן המענק; המדד הבסיסי לצורך חישוב ההצמדה כאמור הוא המדד שפורסם ביום 15 במאי 1981.
המענק ישולם למשפחה זכאית תוך 7 ימים [illegible] מאופירה באותה דרך שניתנת הלוואה עפ"י תעודת זכאות בהתאם להסכם הפינוי.

(2) לתושב זכאי שאינו בעל משפחה יינתן [illegible] (1) לעיל בסכום של 241.285 שקלים (מאתיים ארבעים ואחד [illegible] אלפים [illegible] ונים וחמישה שקלים) כאשר סכום זה צמוד כאמור.

(3) לגבי תושב זכאי שמימש תעודת זכאות [illegible] והשיכון לפני הפינוי והחל לפרוע את ההלוואה עפ"י תעודה [illegible] כאמור לעיל בניכוי סכום ההלוואה הבלתי נפרע כשסכום זה צמוד [illegible] ההלוואה ועד ליום קבלת המענק.
הממשלה תסלק את סכום ההלוואה הבלתי [illegible] תשולם ישירות לתושב הזכאי.

(4) המענק לפי סעיף זה יבוא במקום כל [illegible] הפינוי והשיכון שהתושב זכאי לה לפי הסכם הפינוי או בתור [illegible] [illegible] או בודדים.

ר כ ה ,

יגאל [illegible]
[illegible] תושבי אופירה

עתק: עו"ד אמיתי, סלונים

ועד תושבי אופירה

ת. ד. 34, טל. 057-99314

תאריך 22.10.81

ב אופירה אשר מימש את תעודת

דוגמת חישוב לשיעור המענק לדיור

הזכאו

נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מהצ
דרך החישוב ושיעור המענק אותו יק

של תושבי אופירה והוא מדגים את
ת אשר מימש את תעודת הזכאות שלו.

דוגמא זו מתבססת על משפחה אשר מ
המענק לדיור מתבצע בספטמבר 1981

תזכאות באוגוסט 1980 וכי תשלום
אוגוסט).

1. מדד בניה אוגוסט 1980 304.2
   מדד בניה אפריל 1981 334.3
   מדד בניה אוגוסט 1981 306.3

2. גובה ההלואה באוגוסט 1980 -

3. סה"כ ההחזרים החודשיים אשר
   לפי 1406.54 שקל לחודש
   1.56

ת מאוגוסט 1980 ועד ספטמבר 1981

1406.5

4. התאמת הסכום הנ"ל לפי המדד

הנ"ל

$$19691.56 \times \frac{1304.2}{}$$

5. החלק הבלתי נפרע של ההלואה

87,458.8

120,00

6. התאמת החלק הבלתי נפרע לאוג

$$87,458.8 \times \frac{3006.6}{1304.2}$$

7. התאמת המענק

$$300.000 \times \frac{3006.6}{2334.3}$$

ועד תושבי אופירה
ת. ד. 34, טל. 057-99314

תאריך.....

8. סה"כ יתרה תשלום לתושב:

שקלים- 386364.21 - 201620.62 = 184.744

9. מחודש ספטמבר 1981 מפסיקים התשלומים לחצי ההלוואה

יעקב בר-לוי
יו"ר ועד תושבי אופירה

הסכם פינוי תושבי אלסרה

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי ראש המינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן הממשלה);

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן התושבים);

מצד שני

הואיל והתושבים אושרו ע"י ועדת איכלוס או ועדת זכאות שבהרכב 2 נציגי משרד הבינוי והשיכון, 2 נציגי ועד התושבים ונציג מרש"ל, כתושבי אופירה זכאים שהתגוררו בה דרך קבע ברוב ימות השנה לפני תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן התאריך הקובע).

והואיל והוחלט להכיר על סמך האישורים הנ"ל בתושבים כזכאים לענין התשלומים, ההסדרים והזכויות על פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם ובהתאם לתנאיו.

והואיל והתושבים נדרשו לעזוב את אופירה בתאריך שייקבע על ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. ה ג ד ר ו ת:

"זכאי" - מי ששמו נמצא ברשימות מרש"ל כפי שנמסרו למשרד הבינוי והשיכון ולוועד תושבי אופירה, או מי שהגיש בקשה לועדת איכלוס באופירה, לפני התאריך הקובע ובקשתו אושרה לאחר התאריך הקובע, ועובדות אלה אומתו על ידו בתצהיר בשבועה מלווה באישור ועד התושבים, או מי שועדת הזכאות אישרה את זכאותו. במקרה של ערעור מצד זכאי לגבי שנות ישיבתו בישוב לפני אישור ועדת איכלוס, ישמש תצהיר בשבועה מלווה באישור ועד התושבים אסמכתא סופית לקביעת תאריך התחלת זכאותו.

2/...

"שכר שנתי ממוצע" - שכר שנתי ממוצע לעובד שכיר (לא כולל עובדים בשטחים המוחזקים) כפי שמתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ובתוספת אותו שיעור של ההצמדה למדד יוקר המחיה כפי שיהיה מקובל בעת התשלום לגבי תוספת יוקר לשכירים, לגבי התקופה שממועד הפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועד למועד התשלום.

" ת ו ש ב י ם " - בכל מקום בהסכם זה בו מופיעה המילה תושבים במקרה של חתימת בודד על ההסכם תהא משמעותה - "תושב".

3. התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה באופירה ו/או במרש"ל בבית מס. _____ דירה מס. _____ להלן "הדירה" וכי הם התגוררו באופירה ו/או במרש"ל ביום הקובע.

4. התושבים מצהירים בזאת כי הם שוכרים את הדירה על פי חוזה שכירות שבינם לבין חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ וכי זכויותיהם בדירה הן הזכויות הנובעות מחוזה השכירות בלבד וכי ידוע להם כי אין להם ולא היו להם כל זכויות אחרות בדירה על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ובכל דרך אחרת.

5. (א) התושבים מצהירים בזאת כי אין להם ולא היו להם זכויות בעסק באופירה ו/או במרש"ל וכי אין הם מפעילים עסק באופירה ו/או במרש"ל.

(ב) התושבים מצהירים בזאת כי יש להם או לאחד מהם זכויות בבית עסק באופירה ו/או במרש"ל וכי הם מפעילים אותו כדין ובידם ראיות כי דיווחו על ההכנסות הנובעות ממנו לשלטונות המס. התושבים מצהירים כי בית העסק היה מופעל בידם בדרך קבע בתאריך הקבוע ובמשך _____ שנים.

(ג) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

(ד) הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאות כי נתמלאו לגבי העסק התנאים להפעלת בית עסק או לגבי הזכויות ביית העסק כאמור לעיל, יפוצו התושבים בהתאם לאמור בנספח להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

3/...

6. התושבים מתחייבים לפנות את הדירה ולמוסרה לנציג מדינת ישראל שימונה לשם כך על ידי שר הבינוי והשיכון (להלן "הנציג") כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על פי בקשת התושבים.
הממשלה תודיע לתושבים שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

7. התושבים מתחייבים להימנע מגרימת נזק כלשהו לדירה ולבית ובו נמצאת הדירה, לבית בו נמצא בית העסק ולבית העסק ולנהוג במידת הזהירות המירבית בעת פינויים ולמוסרם לנציג, כשהם במצב תקין ונקי וראוי לשימוש.

8. לאחר מילוי ההתחייבויות לפינוי אופירה, כאמור בהסכם זה ולאחר ניכוי כל החובות של התושבים הנובעים ממגוריהם או מהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם בין אם לאו - לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, לחב' מבני תעשייה בע"מ וכן פרעון כל ההלוואות שניתנו בהכוונת הממשלה לעסקים או לדיור ופרעון חשבונות חשמל, מים או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון, יהיו התושבים זכאים לתשלומים ולזכויות אלה:

א. <u>"מענק ביסוס"</u> - שיחושב עפ"י נקודות כמפורט להלן, כפול מחצית השכר השנתי הממוצע.

חישוב הנקודות ייעשה כך:

1) בשל תקופת מגורים של המשפחה באופירה עד ל-30.9.78 תוענק נקודה אחת לשנה. בשל תקופת מגורים של משפחה באופירה מ-1.10.78 עד 31.7.79 יוענקו 1.25 נקודות לשנה.
בשל תקופת מגורים של משפחה באופירה מ-1.8.79 ועד 31.7.80 יוענקו 1.50 נקודות לשנה.
בשל תקופת מגורים של משפחה באופירה מ-1.8.80 ועד 31.7.81 יוענקו 2.50 נקודות לשנה.
בשל חלק של תקופה כאמור בסעיף זה, ייעשה חישוב יחסי של ניקוד.
ותק המשפחה ייחשב לפי הוותק של בן או בת הזוג שהיה ל"זכאי", לפי המוקדם יותר;בתנאי שבני הזוג היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי" כאמור.
באם לא היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי", ייחשב הותק מתאריך הנשואין.
תושב/ת רווק/ה יזכה/תזכה במחצית הנקודות עבור כל שנת מגורים באופירה.
מוסכם בזאת כי תושב יזכה בניקוד בשל ותק באופירה כבודד, מגיל 18 ומעלה.

4/...

2) בשל גודל המשפחה:

לבודד מעל גיל 18	1 נקודה
לזוג נשוי	1.5 נקודות
ילד ראשון	1 נקודה
ילד שני	0.5 נקודה
כל ילד נוסף	0.25 נקודות

3) בשל גיל:

לתושב "זכאי" שגילו ביום הפינוי עולה על 35, תוענק נקודה נוספת.

לתושב "זכאי" שגילו ביום הפינוי עולה על 45, תוענק עוד נקודה.

אם תחול חובת מס כלשהו על מענק ביסוס, תישא בו הממשלה.

ב. הוצאות העברה

התושבים יהיו זכאים לכיסוי הוצאות העברה בסך 60,000 ל (ששים אלף ל) למשפחה.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.1.80 ועד ליום התשלום. ביקשו התושבים הוצאות העברה בסכום העולה על הסכום הנ"ל יהיה עליהם להציג קבלות או ראיות אחרות לכל הסכום הנדרש.

למען הסר ספק מוסכם כי תושב רווק יקבל את מלוא הוצאות העברה בהתאם לאמור (ולא מחציתם).

ג. זכאות להלוואה לפקדון דיור

משרד הבינוי והשיכון יעניק לכל משפחה זכאית תוך שבועיים מיום חתימת הסכם זה "תעודת זכאות" אחת לסיוע בפתרון דיור כאילו התושבים היו "זוג צעיר" כמשמעותו בתוכניות הסיוע הקיימות ו/או שיהיו קיימות של משרד הבינוי והשיכון לגבי זוג שצבר את מקסימום נקודות, המתאים ל-1400 נקודות להיום.

תעודת "הזכאות" תקנה למשפחה זכאית זכות להלוואה לגבי רכישת דירה חדשה, דירה מיד שניה, בבנייה עצמית, רכישת דיור במשק חקלאי, רכישת זכויות במושכר בדמי מפתח, הן מאדם פרטי והן מחברות בניה ללא הגבלה במחיר, בשטח ובמקום בו תבחר המשפחה.

ההלוואה תהיה בגובה שיהיה נהוג בעת קבלתה באתר בו תירכש הדירה, בריבית של 12% ותעמוד לפרעון במשך 18 שנים ובתנאי שגובהה לא יפחת מ-700,000 ל.

5/...

ההלוואה תפרע בהתאם ללוח התשלומים הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

רווקים יקבלו תעודת זכאות כאילו היו זכאי משרד הבינוי והשיכון שצברו 1199 - 1000 נקודות.

תושב יהא זכאי לממש את תעודות הזכאות במשך תקופה של 3 שנים מיום עזבו את אופירה.

לתושבים שמורה הזכות לגרור את ההלוואה הנ"ל בכל עת שירצו ללא מגבלות מחיר, שטח ומקום הדירה, וכן שמורה לתושבים זכות לפרוע את ההלוואה לפני מועד פרעונה.

9. תושבים "זכאים" אשר חתמו לפני התאריך הקובע על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרש באזור "בנה ביתך" באופירה, יהיו זכאים ללא מכרז ו/או הגרלה לחתום על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרשים אשר יוצעו לציבור בתכניות "בנה ביתך" בערד או באיזורי פיתוח א'+ בגודל מגרשים באופירה (בסטיות קלות) זכות זו תעמוד לתושבים תוך שנתיים מיום הפינוי.

לא הוצעו ע"י ממשלת ישראל מגרשים כאמור בתקופה זו או לא רצו התושבים לחתום על הסכם פיתוח לגבי מגרש מן המגרשים שהוצעו, תפקע זכותם לחתום על הסכם פיתוח כאמור לגבי מגרש כלשהו והם יהיו זכאים להחזר השקעות ושווי הפיתוח בתוספת הצמדה למדד יוקר הבנית וריבית לא צמודה של 4% לשנה, מיום חתימת הסכם "בנה ביתך" באופירה.

מימשו התושבים רכישה כאמור אולם תוכיחו להנחת דעת משרד הבינוי והשיכון כי היו להם השקעות בתכנון המגרש ו/או בהתחלת הבניה באופירה, תוחזר להם ההשקעה בתוספת הצמדת למדד יוקר הבניה וריבית של 4% לא צמודה לשנה, לפי קבלות שיאושרו (אם יאושרו) ע"י משרד הבינוי והשיכון.

10. תושבים שכירים יזכו בפיצויי פיטורים עם פרישתם מעבודתם לרגל נטישת אופירה כדלקמן:

(א) המעסיק ישלם פיצויי פיטורים כדין.

(ב) ממשלת ישראל תשלים לעובדים פיצויי פיטורים בשעור שייקבע בהסכם בין נציבות שרות המדינה להסתדרות עובדי המדינה. עם חתימת הסכם זה תשלם הממשלה על חשבון פיצויי הפיטורים מקדמה בשיעור של 200% לתושבים שפרשו מעבודתם ונוטשים את הישוב.

6/...

11. הממשלה תשלם לתושבים באמצעות עורכי הדין, אמיתי וסלונים, שבועיים מיום חתימת הסכם זה, מקדמה ע"ח הסכומים המגיעים להם לפי הסכם זה כדלקמן:

א. סך של _____ השווה למענק הביסוס המגיע לתושבים עפ"י הסכם זה עד סמוך לתאריך חתימת ההסכם (יתרת המענק תשולם לתאריך הפינוי).

ב. מקדמה בגין עסקים תשולם לזכאים לפיצויים בגין עסקים, כך:
2,500 ₪ לכל מטר מרובע של עסק ולא פחות מ-100,000 ₪ לכל בית עסק, ובתנאי שאם נוהל בית העסק בבית המגורים של התושבים - תשולם להם מקדמה בסכום 50,000 ₪, וועדת הזכאות תדון במקרים מיוחדים אם יש מקום להגדיל מקדמה זו עד לסכום של 100,000 ₪.

12. התושבים נותנים בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית מהסכומים המגיעים להם בהתאם להסכם זה ביום הפינוי את כל חובותיהם הנובעים ממגוריהם ומהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לשכון ופיתוח לישראל בע"מ, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, לחברת מבנה תעשיה בע"מ, ולכל גוף אשר נתן להם הלוואה מכוונת ע"י הממשלה, והוראה בלתי חוזרת לנכות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע מהם בגין צריכת מים, חשמל או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון בדירה, ובבית העסק.

אם הממשלה תחוייב בפסק דין סופי של בית משפט מוסמך לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בגין חיוב שהתושבים נתחייבו בו, תהא זכות לממשלה לקזז סכום זה מסכום הפיצויים ו/או התשלומים שהתושבים זכאים להם לפי הסכם זה.

13. התושבים מצהירים בזה כי אין להם ולא תהיינה להם תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, הנוגעות במישרין ו/או בעקיפין ממגוריהם ו/או מפינויים מסיני, נגד ממשלת ישראל ו/או שכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת, ואולם אם יוחלט ע"י הממשלה לגבי פינוי ימית ותושבי סיני האחרים המגזר העירוני, ובאופירה, לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם נשוא הסכם זה, יהיו התושבים זכאים להנות משנוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בהתאם.

אם מתחייב הפרש תשלום כתוצאה משנוי אמות המידה כאמור יהיה החלק שלא שולם צמוד למדד יוקר המחיה.

7/...

14. א. התושבים מצהירים כי יש להם / אין להם ביטוח "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ.

ב. למען מנוע ספיקות התושבים מצהירים בזאת כי הם מוותרים ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המידה ו/או נגד "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות משהותם ו/או מפינויים מאופירה.

ג. החזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח "ינאי" תעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

15. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו בעקבות הפרה כאמור, וזאת נוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

16. א. הסכמה מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות הנתונות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

17. נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים לענין שומת בית עסק או לענין זכאותם לפיצויים ולהסדרים עפ"י הסכם זה, יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה ע"י שני הצדדים, והחלטתו של הבורר תהא סופית.
הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.
מובהר בזאת כי נוסח הסכם הבוררות יקבע ע"י היועד המשפטי לממשלה, ולהסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא כפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

18. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקור במובן הפקודה האמורה.

19. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

8/...

20. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך שצד אחד צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תנתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן.
ההודעה תחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הממשלה _____

תושבים _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ תש"ם _____ 19

_____ _____

הממשלה התושבים

נספח להסדר מתאריך

בין: הממשלה

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מענק ביסוס

		נקוד	סה"כ נקוד	ערך הנקוד	סה"כ לתשלום
1. ותק*					
מ-.....עד 30.9.78	כל שנה	1			
מ-1.10.78 עד 31.7.79		1.25	1.25		
מ-1.8.79 עד 31.7.80		1.5	1.5		
		סה"כ			

* הערה: לבודד/רווק מחצית נקודות.

2. מצב משפחתי				
ר/ב		1	1	
נשוי		1.5	1.5	
ילד ראשון		1	1	
ילד שני		0.5	0.5	
כל ילד נוסף		0.25		
		סה"כ		
3. גיל מעל 35 - מעל 45				
הבעל	(1) (2)			
האשה	(1) (2)	1		
		סה"כ		

עסקים מקדמה

1. מבנה בבעלות/שכירות — שטח/מ"ר
2. מדירה פרטית
3. _____

סה"כ

סה"כ מקדמה _____

10/...

נספח להסכם מתאריך

לכבוד
גזברות משרד השיכון
רחוב הלל 23
ירושלים

א.נ.,

הנדון: המחאת זכות

הרינו להודיעכם שהמחאנו היום, בהמחאה גמורה ומוחלטת, על פי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, לעוה"ד יעקב אמיתי ו/או אורי סלונים שכתובתו היא בלוך 6 תל-אביב, את זכותו לקבלת כל הכספים המגיעים לנו מכם, אם יגיעו ובמידה ויגיעו בעתיד בגין בצוע ההסכמים שנחתמו ושיחתמו בינינו לביניכם על כל תוספותיהם בגין פינוייים בסיני.

בהתאם לכך נבקשכם לשלם את כל הכספים, כאמור, לעוה"ד יעקב אמית ו/או אורי סלונים.

כמו-כן הננו מצהירים, כי ידוע לנו שבהתאם להזמנות/חוזים/הסכמים טעונה כל המחאת זכויות הסכמתכם בכתב.

הרינו מבקשים את אשורכם, והננו פוטרים אתכם מאחריות אם בשל טעות בתום לב ישולמו הכספים לנו או לכל אדם אחר. כמו-כן ידוע לנו שהסכמתכם לבקשתנו זו תהיה בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפנו או שתהיה לה בעתיד.

תאריך _____ חתימת וחותמת _____

העתק _____

לכבוד

_____

_____

לבקשת _____

הננו מאשרים בזאת כי נפעל בהתאם להודעה דלעיל בתנאי מפורש שלא נהיה אחראים כלפיכם אם בשל טעות בתום לב נשלם את הכספים, שהם נשוא המחאת הזכות הנ"ל, או כל חלק מהם לממחה עצמו או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחאה האמורה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי הממחה או שתהיה לה בעתיד, לרבות חובות בגין מסים, ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולמינהל מרחב שלמה.

תאריך _____

העתק: _____

חתימה _____

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

541-06-6-0080

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

היחידה ליישום עקרונות פינוי סיני

נספח 2 - למפוני ימית, אופירה ומרחב סיני

תנאי החזר ההלוואות

1. אפשרות א' - לוח 1 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 18 שנים
שיעור הריבית	- 12%
ה ח ז ר	- 7,923 ל"י לחודש

2. אפשרות ב' - לוח 2 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 12 שנים
שיעור הריבית	
שנה 2 - 1	- 9.9%
3 - 5	- 13 %
6 - 12	- 16.5%

החזר (ל-10,000 ל"י)

ש נ ה	גובה ההחזר
1 - 2	82.50
3	109.08
4	122.1+
5	136.92
6	153.33
7	171.67
8	192.33
9 - 12	215.63

הסכם בעלי תושבי אופירה.

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי ראש המינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן הממשלה);

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן התושבים);

מצד שני

הואיל והתושבים אושרו ע"י ועדת איכלוס או ועדת זכאות שבהרכב 2 נציגי משרד הבינוי והשיכון, 2 נציגי ועד התושבים ונציג מרש"ל, כתושבי אופירה זכאים שהתגוררו בה דרך קבע ברוב ימות השנה לפני תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן התאריך הקובע).

והואיל והוחלט להכיר על סמך האישורים הנ"ל בתושבים כזכאים לענין התשלומים, ההסדרים והזכויות על פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם ובהתאם לתנאיו.

והואיל והתושבים נדרשו לעזוב את אופירה בתאריך שייקבע על ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. ה ג ד ר ו ת:

"זכאי" - מי ששמו נמצא ברשימות מרש"ל כפי שנמסרו למשרד הבינוי והשיכון ולוועד תושבי אופירה, או מי שהגיש בקשה לועדת איכלוס באופירה, לפני התאריך הקובע ובקשתו אושרה לאחר התאריך הקובע, ועובדות אלה אומתו על ידו בתצהיר בשבועה מלווה באישור ועד התושבים, או מי שועדת הזכאות אישרה את זכאותו. במקרה של ערעור מצד זכאי לגבי שנות ישיבתו בישוב לפני אישור ועדת איכלוס, ישמש תצהיר בשבועה מלווה באישור ועד התושבים אסמכתא סופית לקביעת תאריך התחלת זכאותו.

2/...

"שכר שנתי ממוצע" - שכר שנתי ממוצע לעובד שכיר (לא כולל עובדים בשטחים המוחזקים) כפי שמתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ובתוספת אותו שיעור של ההצמדה למדד יוקר המחיה כפי שיהיה מקובל בעת התשלום לגבי תוספת יוקר לשכירים, לגבי התקופה שממועד הפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועד למועד התשלום.

" ת ו ש ב י ם " - בכל מקום בהסכם זה בו מופיעה המילה תושבים במקרה של חתימת בודד על ההסכם תהא משמעותה - "תושב".

3. התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה באופירה ו/או במרש"ל בבית מס. _____ דירה מס. _____ להלן "הדירה" וכי הם התגוררו באופירה ו/או במרש"ל ביום הקובע.

4. התושבים מצהירים בזאת כי הם שוכרים את הדירה על פי חוזה שכירות שבינם לבין חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ וכי זכויותיהם בדירה הן הזכויות הנובעות מחוזה השכירות בלבד וכי ידוע להם כי אין להם ולא היו להם כל זכויות אחרות בדירה על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ובכל דרך אחרת.

5. (א) התושבים מצהירים בזאת כי אין להם ולא היו להם זכויות בעסק באופירה ו/או במרש"ל וכי אין הם מפעילים עסק באופירה ו/או במרש"ל.

(ב) התושבים מצהירים בזאת כי יש להם או לאחד מהם זכויות בבית עסק באופירה ו/או במרש"ל וכי הם מפעילים אותו כדין ובידם ראיות כי דיווחו על ההכנסות הנובעות ממנו לשלטונות המס. התושבים מצהירים כי בית העסק היה מופעל בידם בדרך קבע בתאריך הקבוע ובמשך _____ שנים.

(ג) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

(ד) הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאות כי נתמלאו לגבי העסק התנאים להפעלת בית עסק או לגבי הזכויות ביית העסק כאמור לעיל, יפוצו התושבים בהתאם לאמור בנספח להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

3/...

6. התושבים מתחייבים לפנות את הדירה ולמוסרה לנציג מדינת ישראל שימונה לשם כך על ידי שר הבינוי והשיכון (להלן "הנציג") כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על פי בקשת התושבים.
הממשלה תודיע לתושבים שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

7. התושבים מתחייבים להימנע מגרימת נזק כלשהו לדירה ולבית בו נמצאת הדירה, לבית בו נמצא בית העסק ולבית העסק ולנהוג במידת הזהירות המירבית בעת פינויים ולמוסרם לנציג, כשהם במצב תקין ונקי וראוי לשימוש.

8. לאחר מילוי ההתחייבויות לפינוי אופירה, כאמור בהסכם זה ולאחר ניכוי כל החובות של התושבים הנובעים ממגוריהם או מהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם בין אם לאו - לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, לחב' מבני תעשייה בע"מ וכן פרעון כל ההלוואות שניתנו בהכוונת הממשלה לעסקים או לדיור ופרעון חשבונות חשמל, מים או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון, יהיו התושבים זכאים לתשלומים ולזכויות אלה:

א. "מענק ביסוס" - שיחושב עפ"י נקודות כמפורט להלן, כפול מחצית השכר השנתי הממוצע.

חישוב הנקודות ייעשה כך:

1) בשל תקופת מגורים של המשפחה באופירה עד ל-30.9.78 תוענק נקודה אחת לשנה. בשל תקופת מגורים של משפחה באופירה מ-1.10.78 עד 31.7.79 יוענקו 1.25 נקודות לשנה.
בשל תקופת מגורים של משפחה באופירה מ-1.8.79 ועד 31.7.80 יוענקו 1.50 נקודות לשנה.
בשל תקופת מגורים של משפחה באופירה מ-1.8.80 ועד 31.7.81 יוענקו 2.50 נקודות לשנה.
בשל חלק של תקופה כאמור בסעיף זה, ייעשה חישוב יחסי של ניקוד.
ותק המשפחה ייחשב לפי הוותק של בן או בת הזוג שהיה ל"זכאי", לפי המוקדם יותר;בתנאי שבני הזוג היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי" כאמור.
באם לא היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי", ייחשב הותק מתאריך הנשואין.
תושב/ת רווק/ה יזכה/תזכה במחצית הנקודות עבור כל שנת מגורים באופירה.
מוסכם בזאת כי תושב יזכה בניקוד בשל ותק באופירה כבודד, מגיל 18 ומעלה.

4/...

2) בשל גודל המשפחה:

לבודד מעל גיל 18	1 נקודה
לזוג נשוי	1.5 נקודות
ילד ראשון	1 נקודה
ילד שני	0.5 נקודה
כל ילד נוסף	0.25 נקודות

3) בשל גיל:

לתושב "זכאי" שגילו ביום הפינוי עולה על 35, תוענק נקודה נוספת.

לתושב "זכאי" שגילו ביום הפינוי עולה על 45, תוענק עוד נקודה.

אם תחול חובת מס כלשהו על מענק ביסוס, תישא בו הממשלה.

ב. הוצאות העברה

התושבים יהיו זכאים לכיסוי הוצאות העברה בסך 60,000 ל (ששים אלף ל) למשפחה.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.1.80 ועד ליום התשלום. ביקשו התושבים הוצאות העברה בסכום העולה על הסכום הנ"ל יהיה עליהם להציג קבלות או ראיות אחרות לכל הסכום הנדרש.

למען הסר ספק מוסכם כי תושב רווק יקבל את מלוא הוצאות העברה בהתאם לאמור (ולא מחציתם).

ג. זכאות להלוואה לפקדון דיור

משרד הבינוי והשיכון יעניק לכל משפחה זכאית תוך שבועיים מיום חתימת הסכם זה "תעודת זכאות" אחת לסיוע בפתרון דיור כאילו התושבים היו "זוג צעיר" כמשמעותו בתוכניות הסיוע הקיימות ו/או שיהיו קיימות של משרד הבינוי והשיכון לגבי זוג שצבר את מקסימום נקודות, המתאים ל-1400 נקודות להיום.

תעודת "הזכאות" תקנה למשפחה זכאית זכות להלוואה לגבי רכישת דירה חדשה, דירה מיד שניה, בבנייה עצמית, רכישת דיור במשק חקלאי, רכישת זכויות במושכר בדמי מפתח, הן מאדם פרטי והן מחברות בניה ללא הגבלה במחיר, בשטח ובמקום בו תבחר המשפחה.

ההלוואה תהיה בגובה שיהיה נהוג בעת קבלתה באתר בו תירכש הדירה, בריבית של 12% ותעמוד לפרעון במשך 18 שנים ובתנאי שגובהה לא יפחת מ-700,000 ל.

5/...

ההלוואה תפרע בהתאם ללוח התשלומים הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

רווקים יקבלו תעודת זכאות כאילו היו זכאי משרד הבינוי והשיכון שצברו 1199 - 1000 נקודות.

תושב יהא זכאי לממש את תעודות הזכאות במשך תקופה של 3 שנים מיום עזבו את אופירה.

לתושבים שמורה הזכות לגרור את התלוואה הנ"ל בכל עת שירצו ללא מגבלות מחיר, שטח ומקום הדירה, וכן שמורה לתושבים זכות לפרוע את ההלוואה לפני מועד פרעונה.

9. תושבים "זכאים" אשר חתמו לפני התאריך הקובע על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרש באזור "בנה ביתך" באופירה, יהיו זכאים ללא מכרז ו/או הגרלה לחתום על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרשים אשר יוצעו לציבור בתכניות "בנה ביתך" בערד או באיזורי פיתוח א'+ בגודל מגרשים באופירה (בסטיות קלות) זכות זו תעמוד לתושבים תוך שנתיים מיום הפינוי.

לא הוצעו ע"י ממשלת ישראל מגרשים כאמור בתקופה זו או לא רצו התושבים לחתום על הסכם פיתוח לגבי מגרש מן המגרשים שהוצעו, תפקע זכותם לחתום על הסכם פיתוח כאמור לגבי מגרש כלשהו והם יהיו זכאים להחזר השקעות ושווי הפיתוח בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית לא צמודה של 4% לשנה, מיום חתימת הסכם "בנה ביתך" באופירה.

מימשו התושבים רכישה כאמור אולם הוכיחו להנחת דעת משרד הבינוי והשיכון כי היו להם השקעות בתכנון המגרש ו/או בהתחלת הבניה באופירה, תוחזר להם ההשקעה בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית של 4% לא צמודה לשנה, לפי קבלות שיאושרו (אם יאושרו) ע"י משרד הבינוי והשיכון.

10. תושבים שכירים יזכו בפיצויי פיטורים עם פרישתם מעבודתם לרגל נטישת אופירה כדלקמן:

(א) המעסיק ישלם פיצויי פיטורים כדין.

(ב) ממשלת ישראל תשלים לעובדים פיצויי פיטורים בשעור שייקבע בהסכם בין נציבות שרות המדינה להסתדרות עובדי המדינה. עם חתימת הסכם זה תשלם הממשלה על חשבון פיצויי הפיטורים מקדמה בשיעור של 200% לתושבים שפרשו מעבודתם ונוטשים את הישוב.

6/...

11. הממשלה תשלם לתושבים באמצעות עורכי הדין, אמיתי וסלונים, שבועיים מיום חתימת הסכם זה, מקדמה ע"ח הסכומים המגיעים להם לפי הסכם זה כדלקמן:

א. סך של _____ השווה למענק הביסוס המגיע לתושבים עפ"י הסכם זה עד סמוך לתאריך חתימת ההסכם (יתרת המענק תשולם לתאריך הפינוי).

ב. מקדמה בגין עסקים תשולם לזכאים לפיצויים בגין עסקים, כך:
2,500 ₪ לכל מטר מרובע של עסק ולא פחות מ-100,000 ₪ לכל בית עסק, ובתנאי שאם נוהל בית העסק בבית המגורים של התושבים - תשולם להם מקדמה בסכום 50,000 ₪, וועדת הזכאות תדון במקרים מיוחדים אם יש מקום להגדיל מקדמה זו עד לסכום של 100,000 ₪.

12. התושבים נותנים בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית מהסכומים המגיעים להם בהתאם להסכם זה ביום הפינוי את כל חובותיהם הנובעים ממגוריהם ומהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לשכון ופיתוח לישראל בע"מ, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, לחברת מבנה תעשיה בע"מ, ולכל גוף אשר נתן להם הלוואה מכוונת ע"י הממשלה, והוראה בלתי חוזרת לנכות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע מהם בגין צריכת מים, חשמל או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון בדירה, ובבית העסק.

אם הממשלה תחוייב בפסק דין סופי של בית משפט מוסמך לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בגין חיוב שהתושבים נתחייבו בו, תהא זכות לממשלה לקזז סכום זה מסכום הפיצויים ו/או התשלומים שהתושבים זכאים להם לפי הסכם זה.

13. התושבים מצהירים בזה כי אין להם ולא תהיינה להם תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, הנוגעות במישרין ו/או בעקיפין ממגוריהם ו/או מפינויים מסיני, נגד ממשלת ישראל ו/או שכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת, ואולם אם יוחלט ע"י הממשלה לגבי פינוי ימית ותושבי סיני האחרים המגזר העירוני, ובאופירה, לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם נשוא הסכם זה, יהיו התושבים זכאים להנות משנוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בהתאם.

אם מתחייב הפרש תשלום כתוצאה משנוי אמות המידה כאמור יהיה החלק שלא שולם צמוד למדד יוקר המחיה.

7/...

14. א. התושבים מצהירים כי יש להם / אין להם ביטוח "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ.

ב. למען מנוע ספיקות התושבים מצהירים בזאת כי הם מוותרים ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המידה ו/או נגד "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות משהותם ו/או מפינויים מאופירה.

ג. החזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח "ינאי" תעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

15. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו בעקבות הפרה כאמור, וזאת נוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

16. א. הסכמה מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות הנתונות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

17. נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים לענין שומת בית עסק או לענין זכאותם לפיצויים ולהסדרים עפ"י הסכם זה, יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה ע"י שני הצדדים, והחלטתו של הבורר תהא סופית.
הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.
מובהר בזאת כי נוסח הסכם הבוררות יקבע ע"י היועד המשפטי לממשלה, ולהסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא כפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

18. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקור במובן הפקודה האמורה.

19. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

8/...

20. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך שצד אחד צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תנתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן.
ההודעה תחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הממשלה _____

תושבים _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ תש"מ _____ 19

_____ _____

הממשלה התושבים

נספח להסדר מתאריך

בין: הממשלה

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מענק ביסוס

		נקוד	סה"כ נקוד	ערך הנקוד	סה"כ לתשלום
1. ותק*					
מ-.....עד 30.9.78	כל שנה	1			
מ-1.10.78 עד 31.7.79		1.25	1.25		
מ-1.8.79 עד 31.7.80		1.5	1.5		_____
		סה"כ			

* הערה: לבודד/רווק מחצית נקודות.

2. מצב משפחתי			
ר/ב	1	1	
נשוי	1.5	1.5	
ילד ראשון	1	1	
ילד שני	0.5	0.5	
כל ילד נוסף	0.25	_____	_____
	סה"כ		

3. גיל מעל 35 - מעל 45				
הבעל	(1)	(2)		
האשה	(1)	(2)	1	_____
			סה"כ	

עסקים מקדמה

1. מבנה בבעלות/שכירות	שטח/מ"ר	
2. מדירה פרטית		
3.		_____
	סה"כ	
	סה"כ מקדמה	_____

10/...

נספח להסכם מתאריך

לכבוד
גזברות משרד השיכון
רחוב הלל 23
ירושלים

א.נ.,

הנדון: המחאת זכות

הרינו להודיעכם שהמחאנו היום, בהמחאה גמורה ומוחלטת, על פי חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, לעוה"ד יעקב אמיתי ו/או אורי סלונים שכתובתו היא בלוך 6 תל-אביב, את זכותו לקבלת כל הכספים המגיעים לנו מכם, אם יגיעו ובמידה ויגיעו בעתיד בגין בצוע ההסכמים שנחתמו ושיחתמו בינינו לביניכם על כל תוספותיהם בגין פינויים בסיני.

בהתאם לכך נבקשכם לשלם את כל הכספים, כאמור, לעוה"ד יעקב אמית ו/או אורי סלונים.

כמו-כן הננו מצהירים, כי ידוע לנו שבהתאם להזמנות/חוזים/הסכמים טעונה כל המחאת זכויות הסכמתכם בכתב.

הרינו מבקשים את אשורכם, והננו פוטרים אתכם מאחריות אם בשל טעות בתום לב ישולמו הכספים לנו או לכל אדם אחר. כמו-כן ידוע לנו שהסכמתכם לבקשתנו זו תהיה בתנאי שההמחאה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפנו או שתהיה לה בעתיד.

תאריך _____ חתימת וחותמת _____

העתק _____

לכבוד

_____

_____

לבקשת _____

הננו מאשרים בזאת כי נפעל בהתאם להודעה דלעיל בתנאי מפורש שלא נהיה אחראים כלפיכם אם בשל טעות בתום לב נשלם את הכספים, שהם נשוא המחאת הזכות הנ"ל, או כל חלק מהם לממחה עצמו או לכל אדם אחר, וכן בתנאי שההמחאה האמורה תהיה כפופה לכל זכות שיש לממשלה כלפי הממחה או שתהיה לה בעתיד, לרבות חובות בגין מסים, ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולמינהל מרחב שלמה.

תאריך _____

העתק: _____

חתימה _____

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

541-06-6-0080

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

היחידה ליישום עקרונות פינוי סיני

נספח 2 - למפוני ימית, אופירה ומרחב סיני

תנאי החזר ההלוואות

1. אפשרות א' - לוח 1 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 18 שנים
שיעור הריבית	- 12%
ה ח ז ר	- 7,923 ל"י לחודש

2. אפשרות ב' - לוח 2 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 12 שנים
שיעור הריבית	
שנה 2 - 1	- 9.9%
5 - 3	- 13 %
12 - 6	- 16.5%

החזר (ל-10,000 ל"י)

ש נ ה	גובה ההחזר
2 - 1	82.50
3	109.08
4	122.1+
5	136.92
6	153.33
7	171.67
8	192.33
12 - 9	215.63

לרשלה
שלמה

I

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	ר. אלון
הנדון:	הגדלת בריכות הדגים מ.ו.פ.ו. אדומים בקיבוץ
מאת:	שלמה עזר
תיק מס'	
התאריך	14/1/74

ל. ש. קיבוצים בין 2 שיטות
סובלות אל נכון
ל. אל כסיס ובכסת
ובחיבוש בינתים בדי הקשיי
ם שהמשל בגלל המבנים אל יצא
אשל ארבע המבנים אל קטן אל
שיש לו גבעת סרבל אל בגים
לו קשורים ומלבד העל בעמק
גבוה יכול לבחש בקובלי אל
הסיס ובכסף נשאר שלב בכסת
לכי בחיבוש עם שלב ובכסף
ואמר כמה דבר ומבקש להשלב
~~הלא~~ סיבת כלכלי.

2. בגדר השמרה להבטיח שלא

II

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
הנדון:	

עם מי שקיים מגעים אל, היתכן
שלא אל, הם ערך בירור לגבי
תוכן דברו, שרשלו בן בתם ל
ומקסים מוחבלת

3) הנתון יבשפי ומלשפ שלא
לגי מקבלים מלשפ חלק הלעמ
של 250.1 מק' ומאר קבלו בקשק
בים סטמ"ל

4) יבסוף מלוטין שיש בלפה כי
היה לדון מלוטין מלינק
לגי בגו ומלפ בשלמת

בברכה

כדף 5050

עקרונות לפיצוי בעלי עסקים בסיני

1. כ ל ל י

בעקבות שחרורה של ישראל מכח הסכם השלום עם מצרים לעבות שטחים בתחי האי סיני קובעת הממשלה את העקרונות הבאים על פיהם יוערכו הפיצויים שישולמו לבעלי עסקים שיתפנו מסיני.

2. ז כ א ו ת

א) זכאי על פי עקרונות אלה הוא מי שהיה בעל זכויות בעסק בסיני ביום הקובע בכפוף לאמור בכללים אלה.

לענין זה - "היום הקובע" - יום ה- 30.9.78.

" ע ס ק " - עיסוק בעל ביטוי מסחרי.

ב) עקרונות אלה לא יחולו על עסקים הנושאים אופי חקלאי ועל חברות העוסקות בחקר ובקידוחי נפט ועל מחצבות דלק.

ג) בכפוף לאמור בס"ק ד' לא תוכר זכאות על פי עקרונות אלה לגבי מבנה שהוקם שלא כדין, וכן לא תוכר זכאות לגבי עסק שנוהל שלא כדין.

ד) נהג בעל עסק בתום לב בהפעלת העסק או בבנית המבנה ובתקייומו בסיבות סיוחדות המצדיקות השלום פיצויים, תהיה רשות הזכאות מוסמכת לשקול מתן פיצוי על פי עקרונות אלה גם בגין מבנה שהוקם שלא כדין ולגבי עסק שנוהל שלא כדין, או

ה) בבדיקת השאלה אם ניהל אדם עסק, יינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו על ידיו לרשויות המס.

3. ע ק ר ו נ ו ת כ ל ל י ם ל פ י צ ו י

א. **פיצוי על בסיס נכסים**

בעל עסק שהוכחה זכאותו יפוצה בגין זכויותיו בטקסעין (לרבות מבנים), הרכושות והמטרים הכרוכים בהעברת העסק לשקום אחר והפסד מוניטין (אם בתקייומו בבעל העסק).

ב. **פיצוי על בסיס הכנסה**

למרות האמור בס"ק א' יוכל בעל עסק שזכאותו הוכרה לקבל פיצוי על בסיס של הפסד הכנסה ומוניטין (אם בתקייומו בבעל העסק) במקום על בסיס נכסים כאמור לעיל.

ג. הערכת הפיצויים תיעשה ע"י השמאי הממשלתי בנפרד לגבי כל עסק ועסק בכפוף לעקרונות אלה.

2/..

541-081-81

4. פיצוי על בסיס נכסים

הבוחר באלטרנטיבה זו יהיה זכאי לפיצוי בגין מרכיבים אלה:

א. זכויות בסקרקעין (לדבות מבנים).
ב. הוצאות והפסדים הכרוכים בתעבורת העסק למקום אחר.
ג. הפסד מוניטין.

הערכת שווי הזכויות בסקרקעין נעשה על בסיס הערכת של סידור חלוף באזור מערבי באילת ואזור טוב בערד.

הערכת שווי המבנה והציוד מיושמת על בסיס המצב הקיים ביום הקובע, ולא יובאו בחשבון השקעות בסיבנה או בציוד שנעשו לאחר מכן, אלא אם כן אושרה בקשה להשקעה כזו בועדה שהוסמכה לכך ובאישור שניתן כאמור לא סוייגה בפסרש זכות המבקש לקבל פיצויים בגין השקעה כזו.

4. א. זכויות בסקרקעין

4.א (1) בעלי זכויות חכירה בבית העסק לתקופה ארוכה:

בגין מרכיב זה יקבל בעל זכויות חכירה בסיבנה מבנייה קשיחה ונסמנדרש בגיית המקובל בבנייה הציבורית פיצוי שייקבע בין שיעור המיבנים לשיעור המקסימום כמתואר להלן בטבלה. קביעת השיעור המרבי מישמה בהתחשב בגודל המקום ובגודלים מיזיים ברוסים:

עד 40 מ"ר בנו ראשונים לפי בסיס של 40,000 - 30,000 ל"י מ"ר
80 - 40 מ"ר בנו נוספים לפי בסיס של 27,000 - 20,000 ל"י מ"ר
150 - 80 מ"ר בנו נוספים לפי בסיס של 16,000 - 12,000 ל"י מ"ר
מעל 150 מ"ר בנו - בהתחשב בגודל ובמיב,
המבנה עבור משחים בילדים - גלדיה
בבנייה קשיחה 16,000 - 12,000 ל"י מ"ר
עבור משחי מרתפים וקטורים
איבטגרלים לבנס עצמו 10,000 - 8,000 ל"י מ"ר
משחי איחסון שאינם קטרים איבטגרלים לבנס ושחי מרפסת, או חצר מגודרים המשמשים כדין את העסק יושרכו בנפרד.

תוספת עבור גובה: בכל מחרי שגובהו מעל 3½ מ' יקבל תוספת של 2% על הבסיס המצויין בטבלה בגין כל 20 מ"מ גובה.

לבעלי זכויות בסיבנים שאינם קשיחים או אינם תואמים מסמנדרש בגיית מקובל, כאמור בסעיף 4.ב.(1) או אינם בבנסים לשמגרת הטבלה מסיבת אחרת ייקבע הפיצוי תוך התייחסות לעקרונות האמורים לעיל ובהתחשב בגודל ובמיב המיבנה.

3/..

541-081-81

4.א (2) **מוכרי מבנים לבתי עסק לתקופות קצרות:**

זכאים הביטחים על קבוצה זו הם אלה שמכרו מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות מסריבת ישראל או מטעמה לרבות חברה ממשלתית. בקבוצה זו יובחן בין מוכרים לעסקי מסחר ושירותים לבין מוכרים לתעשיה ומלאכה.

(א) **מוכרים למסחר ולשרותים**

הפיצוי בגין מרכיב זה יחושב באחוז מתאים משווי הנכס, כפי שהוערך בטבלת הפיצויים לבעלי זכות הכירה לתקופה ארוכה בסעיף 4א (1) לעיל. בקביעת שיעור הפיצוי בלקחו בחשבון הפרשי שכר דירה העפויים עקב העברה, הביפית לעתיד של המוכר להידרש חוזה השכירות וכן מסך התקופה בה שהה בפרשכר בפועל. להלן טבלת חישוב שיעורי הפיצויים בגין שווי הזכויות בטקרקעין למוכר הנמכה של קבוצה זו:

מספר שנות השכירות בפועל	שיעור שווי הנכס ב-%
1	19%
2	21%
3	24%
4	27%
5	29%
6	33%
7	37%
8 ויותר	40%

(ב) **מוכרים לתעשיה ולמלאכה**

לגבי הביטחה של קבוצה זו יבחן פיצוי באחוז מסמי הרכיבים הבאים:

(1) **מרכיב הלוף**

מוכרי מיבנים לתעשיה או למלאכה מחברת "מיבני תעשיה" יהיו זכאים לקבל פרשכר רכשה בגזרה תעשיה באחר מאזורי פיתוח א + בארץ, ודאת בכפוף לשני תנאים אלה:

1) לחברה יהיו מיבנים מתאימים ליעוד האמור.
2) בעל העסק יענה על הקריטריונים לציכלוס מפעלים הנקבעים מעת לעת על ידי משרד הפמ"ת וחברת "מיבני תעשיה".

תנאי השכירות של הפרשכר החלוף יהיו כולקמן:

אם הפרשכר החלוף יהיה באזור א':

לגבי מוכר מתמבה מיסים (שהוא אזור א') לא יחול כל שיבוי והוא ימשיך להיבדר מתנאי שכירות של מוכר ומיק ביטים גם בישובו החדש, והייבו, תחודה במקום החלוף יחודש באותם דמי שכירות שהיה משלם אילו נשאר ביטים.

4/..

כולל כולל
"מלון 6 מלונות מלון
שפלון רמת גן
מרכז" - לוגים
רמת גן 12 מ"ר

541-081-81

לגבי שוכר שמפנה מאופירה (שהוא אזור ב +) יחודש חוזה השכירות בתנאים של מחדשי חוזים באזור ב', שיבוצו של השוכר לצורך קביעת תנאי שכירות בחוזה החדש יהיה בקבוצת השכירות הנבוהה אך הקרובה ביותר לקבוצה שבה היה השוכר משובץ בחוזה השכירות השקוע להידרשו.

אם המושכר החלוף יהיה באזור א' + ו

לגבי שוכר שמפנה מאופירה לא יחול כל שיבוי בתנאי השכירות והוא יוסיף להיבנות מתנאי השכירות של שוכר ותיק באופירה גם בישובו החדש. והיבר החוזה בישוב החלוף יחודש בארתם רשי השכירות שהשוכר היה משלם לפילו בשאר באופירה.

לגבי שוכר שמפנה מיטיה ייחתם חוזה שכירות בתנאי שכירות של אזור א' + בהתאם לתעריף השכירות הנמוך הקרוב ביותר לתעריף עשילם השוכר ביטיה לפני הפיבוי.

בטיה ובעל העסק ירצה לשכור מיבנה בשטח גדול יותר מכפי ששכר בסיבי, יחולו על שטח נוסף זה תנאי השכירות הקובעים בארמה שם בסקום זה. באם שכר מיבנה בשטח קטן יותר מכפי ששכר בסיבי, יהיה זכאי לפיצוי כספי בגין התפרש על בסיס ההערכה שתתואר להלן בס"ק (ב).

הזכויות לקבלת מושכר חלוף תיבתבת לבעל העסק בלבד ולא ניתן להעבירן לאחר, אלא לשאירים כמשמעותם בחוק הירושה לאומי.

(2) פיצוי כספי למושכרן

לא בתסלאו התנאים לקבלת מושכר חלוף כאמור בסעיף קטן לעיל, או תעריף בעל העסק לקבל פיצוי חד-פעמי בסקום מושכר חלוף, יהיה זכאי לפיצוי בדרמת לשוכרים לסחור ושירותים והשבלה בסעיף 4 א (2)(ב) לעיל מחול עליו אלא שלגביו יחושב ערוי הנכס בכל מקרה על בסיס של 1,250 שקלים לכל מ"ר ברוטו.

(3) א.4 מסחזיק בסקרקעין בבר רשות

הפיצוי לבר רשות יינתן בטיעור החזר ההשקעות בסקרקעין בכפוף להמצאת הוכחות מתאימות.

(4) א.4 בעלי עסקים שביבו בבגייה עצמיתו

לבעלי עסקים הביסבים על סוג זה לתם הוקצתה קרקע בחכירה לשם הקמת פרוייקט מיידתי, תעשייתי, או מסחרי אחר. יש להבחין בין:

(א) בעלי זכות חכירה בקרקע עם אופציה להארכה ל- 49 שנים לכיס -

(ב) בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע ללא אופציה דומה.

5/..

541-081-81

(ה) בעלי זכות חכירה עם אופציה להארכה עד 49 שנה

המיצוי בגין הזכויות במקרקעין לגבי עסקים אלה כולל את הסרקיבים הבאים:

תחזר הוצאות הדרושות להקמה סחיר של המיבנה

בעל העסק יקבל פיצוי בשיעור ההוצאות הדרושות להקמת סחיר באיזור סמוצע באילת (לא באיזור התוף והלגונה) של מיבנה דומה מבחינת השטח, השיג, סטנדרט הבנייה, סוג החומרים מבשמת בהם שימוש, וכל בחון אחר שים לו השפעה על ערך המיבנה.

פיצוי עבור אבדן זכויות החכירה בקרקע

לבעל עסק כאמור יינתן פיצוי על בסיס של 40% שווי הקרקע במקום סמוצע באילת המיועד להקמת עסק מאותו סוג. הודה אומר - לגבי מפעל תעשייתי הבסיס יהיה שווי קרקע לתעשיה באיזור תעשיה סמוצע, לגבי בתי מלון שווי קרקע לשלובאות או ייעוד פיירותי אחר באזור סמוצע באילת (לא באיזור התוף והלגונה).

לעניין בתי מלון ייקבע השווי גם בהתחשב במספר החדרים הקיים במופעל במלון ובהתאם להבחיות בדבר הבנון ודירוג בתי המלון של מינהל התיירות במשרד התס"ת.

בעלי עסקים במסחר או תיירות שאינם בתי מלון ואינם מפעלי תעשיה כגון בעלי בתי קפה ומסעדות וכיו"ב ובנבו בבנייה עצמית קשיחה ובסטנדרט בנייה סבוכל יהיו רשאים לבחור במקום בפיצויים על פי סעיף זה, בפיצויים הניתנים לבעלי זכות חכירה בסבני עסק לתקופת ארוכה של פי הקבוע בסעיף 1(ו) לעיל.

(ג) בעלי חסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע לתקופות קצרות:

אלה מרכיבי הפיצוי לקבוצה זו:

תחזר הוצאות הדרושות להקמת סחיר של המיבנה כמפורט בס"ק א' לעיל

וכן פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע על פי העקרונות הקבועים בסעיף קטן (א) לעיל לעניין קביעת שווי הקרקע, אלא משיעור התחוז שווי זה מינתן לבעל הזכות יקבע בהתאם לטבלה הבאה:

6/..

SHI-081-81

מספר שנות חזקה בפועל מקבת הסכם העבודה	פיצוי שווי הערכת ב-%
1	15%
2	17%
3	19%
4	21%
5	23%
6	26%
7	28%
8 ויותר	30%

4 א (5). **הגנת עסק בבית מגוריו:**

יובהר כי מי שניהל עסק בבית מגוריו, לא יהיה זכאי לפיצוי בגין זכויות במשקיעין.

4 ב (1). **פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר:**

בעלי העסקים המנויים בסעיף 4 א' יהיו זכאים לפיצוי על הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר בתנאים שנקבעו להלן.

כפיצוי על כל הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר, יקבל בעל עסק פיצוי בגובה של הכנסה שנתית אותה בשרכים ריאליים ליום התשלום.

לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" שהיתה לבעל העסק כמובנה בפקודת מס הכנסה (למעט הוצאות כפתח כלכלי וביטול קיזוז הפסדי העבר) בתוך שנת פעילות אחת בעסק.

לצורך עניין החישוב יוכל הזכאי לבחור שנת הכנסה חלה מינואר 1975 ושר לכוחר בו יעבה בפועל את העסק או יחוייב לענותו (לפי הסרשים יותר).

ההכנסה השנתית תיקבע על בסיס מסמכי הנהנבונות של העסק, דוחות לרשויות המס או חשיבים ענפיים של רשויות המס, או דרך חישוב אחרת אשר תאושר על ידי רואי החשבון הפיוסלו של ידי הממונה המשלמי.

4 ב (2). ישולם לבעל עסק פיצוי לכיסוי הוצאות הפירוק, ההעברה והתקנה מחדש של מתקנים וציוד הנייחים לעסק והניתנים להעברה, לרבות הוצאות חיוניות להתאמת הסיבנה לסוגי ניהול העסק.

כן ישולם לזכאי הרך הנשוך והמוסמך של הציוד שאינו ניתן להעברה, או שאין כדאיות כלכלית בהעברתו.

541-081-81

7/...

אם הערך המעודכן והמרפאת של הנכס איבו עולה ב-10% או יותר על הוצאות הפירוק והעברה והרכבת מחדש, יראו זאת כהשקעה כראיות כלכליות.

4 ג. **הפסד מרגיסין :**

לבעל העסק ישולם הפסד מרגיסין Excess profit במובן הדיווח העודף שהעסק מפיק מעל לדיווח המסוכם באותו ענף וזאת בכפוף להגבלת הוכחות מתאימות לשמאי המשלמי.

חישוב הפסד המרגיסין יתבסס על הדיווח העודף שהעסק הפיק בפועל מעל לדיווח המסוכם באותו ענף במשך שלוש שנים רצופות לפי בחירת בעל העסק הכמולה של 3.

5. פיצוי על בסיס הכנסה

הבוחר באלטרנטיבה זו יהיה זכאי לפיצוי בגין מרכיבים אלה :

א) הפסד הכנסה;

ב) הפסד מרגיסין.

להלן פירוט מרכיבי הפיצוי לפי אלטרנטיבה זו (אם נתקיימו בבעל העסק);

הפסד הכנסה בשיעור שבת הכנסה אחת שהיתה לבעל העסק כפול 2.

לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" כמובנה בסעיפים 8 הכנסת (לטעם והקלות כמות כלכלי וביטול קיזוז הפסדי העבר) שהיתה לבעל העסק במשך שבת פעילות אחת בעסק.

לצורך עניין החישוב יוכל בעל העסק לבחור שבת הכנסה חלל מיבואר 1975 ושר לעניין בו יפגע בפועל את העסק או יחוייב לעבוד את העסק (לפי המאוחר יותר).

שבת ההכנסה תיקבע על בסיס מסרי ההשבונות של העסק, דוחות לרשויות המס או מחשבים עבסיים של רשויות המס, או כל דרך חישוב אחרת אשר תאושר ע"י דוחי השבון שיופעלו ע"י השמאי המשלמי.

הפסד מרגיסין - (Excess profit) במובן הדיווח העודף שהעסק מפיק מעל לדיווח המסוכם באותו ענף וזאת לאחר שבעל העסק יוכיח קיומו של מרגיסין כזה בעסק. חישוב הפסד המרגיסין יתבסס על דיווח המשבון שהעסק הפיק בפועל מעל לדיווח המסוכם באותו ענף, במשך שלש שנים רצופות לפי בחירת המשבון כפול 4.

541-081-81

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הבוחר באלטרנטיבה זו לא יהיה זכאי לכל פיצוי נוסף לרבות פיצוי בגין זכויות בסקרקעין ובגין הוצאות הפירוק, ההעברה והתקנה מחדש של מתקנים וציוד כמפורט בסעיף 4.I(2).

6. בעלי זכאות חלקית לפיצוי

א. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בניית עצמית שלא החלה או טרם הושלמה ביום הקובע

(א) היה אדם בעל זכות חכירה בקרקע לצורך בניית עצמית של בית עסק וביום הקובע טרם החל בבנייה, יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 4 א (4) (ב). כמו-כן יקבל החזר הוצאותיו המתייחסות במישרין להקמת המיבנה.

(ב) החל אדם בבנייה אך טרם השלימה ביום הקובע, יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 4 א (4) (ב).
כמו-כן יינתן לו החזר הוצאות על פי האמור בסעיף 4 א (4) (א) בשיעורים המחוייבים לפי הענין וזאת יחסית לגודל ההשקעה מהשקיע בבניית המיבנה עד ליום הקובע. תנאי מוקדם לקבלת פיצוי בגין מרכיב זה הוא כי המבקש יגיש דו"ח השקעות מאושר על ידי רואה חשבון, אשר ישקף את היקף השקעותיו במיבנה עובר ליום הקובע.
אשר להשקעות שהושקעו במיבנה לאחר היום הקובע, ינתנו לזכאי החזר הוצאות בכפוף לאמור בסעיף 4 סייפא לעיל.

ב. עסקים שטרם החלו לפעול ביום הקובע

בעל עסק שזכה במכרז להפעלת עסק או שיש בידו הוכחה כי רשות מוסמכת אישרה הפעלתו של העסק לפני היום הקובע והפעלת העסק החלה לאחר היום הקובע, יזכה בהחזר ההשקעה שהשקיע בנכס הסקרקעין.
תנאי מוקדם לקבלת הפיצוי הוא כי המבקש יגיש דו"ח השקעות מאושר ע"י רואה חשבון אשר ישקף את היקף השקעותיו בנכס.
מובהר בזאת כי בעל עסק מסוג זה לא יהיה זכאי לשרכיבים אחרים של פיצוי.

ג. בעלי זכויות בעסק בלתי פעיל ביום הקובע:

בעל זכויות בעסק שפעילותו נפסקה לפני היום הקובע יקבל פיצוי בגין זכויות בסקרקעין בלבד כקבוע בכללים אלה.

9/..

541-081-81

ד. הפעלת עסק חלקי בסיני:

(א) עסק שמרכזו בסיני ועיקר הכנסותיו הופקו בסיני יקנה לבעליו זכות לפיצוי עפ"י עקרונות אלה גם אם לעסק זה סניפים במקומות אחרים בארץ, וכל זאת בכפוף להוכחות מתאימות של בעל העסק.

(ב) היה אדם בעל זכויות בעסק בסיני המהווה רק חלק מעיסקו העיקרי ומרכזו שבוי במקום אחר יקבל פיצוי בגין זכויות בסקרקעין ובגין הוצאות פירוק והעברה כמפורט בסעיף 4 ב (2) לעיל בלבד, ~~[illegible]~~.

7. הלוואות:

בעל עסק שיעביר את עסקו למקום אחר יהיה רשאי להמשיך ולשרות הלוואות ממשלתיות שקיבל ושלוא פרעון מרם חל ביום הפינוי, אם בתקיימו התנאים הבאים:

א. בתקבל אישור מהגורם המוסמך כי העסק תהליף על פי אופיו ובגודלו מזכה אותו להמשיך וליהנות מהלוואות אלה.

ב. הוסדרו עם הבנקים הנוגעים בדבר השיבויים בנסחובות המתחייבים מן השיבויים שחלו בעסק.
לא בתמלאו תנאים אלה, יקוזזו יתרות החובה של הלוואות אלו מסך הפיצויים שישולמו לבעל העסק.

8. פיצויי פיטורין:

א. פיצויי פיטורין מוגדלים מעבר למתחייב על פי דין או הסכם שהחליטת הממשלה לשלם לעובדי מדינת המתפנים מסיני, יינתנו באותו שיעור גם לעובדים ישראליים אחרים המאלצים להתפנות מסיני.
סכומים אלה ישולמו בכל מקרה במישרין על ידי הממשלה לעובד.

ב. שילם בעל עסק פיצויי פיטורין המגיעים לעובד כדין הם יוחזרו לו בכפוף להמצאת הוכחות וקבלות מתאימות וכל זאת בתנאי שלא חלה עליו חובה להפרים סכומים לקרן מיוחדת בגין פיצויי פיטורין לעובד.

ג. חייב בעל עסק לשלם פיצויי פיטורין לעובד שלו מכח דין הסכם או נוהג ולא שילמו השלם הממשלה לעובד את סכום הפיצוי המגיע לו מהמעביד אך לגבי מעביד שחלה עליו חובה להפרים סכומים לקרן מיוחדת בגין פיצויי פיטורין לעובד רשאית הממשלה לקזז סכומים ששילמה לעובד בגין פיצויי פיטורין מסכומי הפיצויים המגיעים לבעל העסק.

[illegible]

9. הצמדה ריבית:

א. סכומי הפיצוי המגיעים לזכאי בגין זכויות במקרקעין (לדבות מיבנים) יהיו צמודים לשיר המדד הבנייה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואילו פיצוי בגין כל מרכיב פיצוי אשר לדבות הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר יהיו צמודים לשיר המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוספת ריבית לא צמודת בשיעור 4% לשנה.

ב. לבגין הערכת שווי הזכויות במקרקעין מחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לערכת המדד שפורסם לחודש מרץ 1980, דהייגו 127.1 נקודות.

לגבי יתר רכיבי הפיצוי מחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לערכת המדד שפורסם לחודש שבו בקבעת הזכות המופיע לגביהם, ואילו הריבית מחושב מהרגע קביעת הזכות כאמור ועד ליום התשלום או ההפקדה של סכום הפיצויים.

ג. לא יזכה אדם בהצמדה וריבית כאמור בסעיף קטן (א) לגבי תקופה שבה מנע בעל העסק את מסירת החזקה בבנין לאחר שנקבע כדין מועד לפיצוי.

10. מיסים ותשלומי חובה ותרבות אחרים

א. תשלום פיצויים על פי כללים אלה לא משנה את חבות בעל העסק לשרוע את חובותיו בגין מסים, ארנונות וכל תשלומי החובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו במקרקעין ובמבנים.

ב. לא יגרום תשלום מתשלומי המיסים ותשלומי חובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו בעסק ובגין הפעלתו ראשית המסמלה לשלם מתוך סכום הפיצויים המגיע לבעל העסק.

ג. מגיע לרשות או לגוף ממשלתי הפועל מטעמה חוב בסכום קצוב מבעל עסק ראשית היא לקזוז מסכום הפיצויים שיגולמו לו.

כולל תשלום: "תרומה ריקון ובטחון"

11. בעל עסק המקיים ביטוח "יבוא"

א. בעל עסק שלזכותו פוליסת ביטוח בתב' יבוא יהיה זכאי לפיצויים על פי כללים אלה רק לאחר מתן על כתב ויתור על כל תביעה כנגד תב' "יבוא" בגין פוליסה כאמור.

ב. קיבל בעל עסק דמי ביטוח מכח פוליסה כאמור, יגוכו דמי ביטוח אלה מסכום הפיצויים שיגולם לו על פי כללים אלה.

12. זכות לפיצויים מתנית בפינוי בפועל

זכות בעל עסק לפיצוי מתנית בפינוי בפועל של העסק ומסירת החזקה בעסק לידי המדינה או מי שפועל מטעמה, וכל זאת בכפוף לעשיה בו גוף שהוסמך לכך החלים על תשלום מישמרות בשרם בעשות הפינוי בפועל.

571-081-81

13. ועדת זכאות

ואלה סמכויות ועדת הזכאות:

1. לקבוע זכאותו של כל עסק בהסתמך על בקשתו, ולאחר התייחסות לתורת-רשת בורמי הפיבוטל בשקדם.

2. לקבוע את שיעור הפיצוי המגיע בהסתמך על הערכת השמאי הממשלתי, על פי הקריטריונים הללו.

3. לדון ולהחליט על פי דו"ח הקרוגות אלה גם באותם מקרים שאינם נופלים ל-ד' אמות כללים אלה.

14. הגשת בקשות

בעל זכות בעסק יגיש בקשתו לפיצוי לפינוטל לבניית כפרית עד ליום 31.3.81 ולא יאוחר מ- 90 יום לאחר המועד בו יפנה או יחוייב לפנות (לפי המוקדם יותר) את עסקו מסיבי.

15. מספר בעלי זכויות בעסק

א. לא יינתן פיצוי כולל בגין עסק אחד בשיעור העולה על 100% כקבוע בכללים אלה. ואם היו מספר בעלי זכויות בעסק, יקבל כל אחד שיעור פיצוי יחסית לגודל זכותו.

ב. זכויותיהם היחסיות של הזכאים לפיצוי בגין עסק אחד תקבענה בהסכם ביניהם. בהעדר הסכם כזה, ימציאו הזכאים לועדת הזכאות פסק דין פרטי או פסק בורר הקובעים את חלוקת זכויותיהם בעסק.
לא המציאו אחר מאלה, יוחזק סכום הפיצוי הכולל בגין בית העסק בחשבון פגור בבנק, וישולם לזכאים לאחר שיציגו הוכחה בדבר השגת הסדר - בין מכח הסכם ובין מכח פסק לבגין חלוקת זכויותיהם בעסק.

ג. כל הבקשות של בעלי זכויות בעסק אחד מוגשות במאוחד. לא נעשה כן ושולמו מלוא הפיצויים בגין העסק רק לחלק מבעלי הזכויות, סמכות הממשלה מלפצות את מי שבקשתו לא הוגשה במועדה ובדרך הנאותה.

16. ב ו ר ר ו ת

במצב בעל עסק חולק על החלטת ועדת הזכאות לבגין זכאותו ו/או לבגין הערכת השמאי הממשלתי תובא המחלוקת לבוררות, וזאת בכפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה. עפ"י הנחיית 80,000 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה. ההכרעה בבוררות תהיה סופית.
למען הסר ספק מובהר בזאת כי כללי הפיצוי המעוגנים בנספח זה לא יהוו הם כשלעצמם בושא לדיון בבוררות.

12/..

541-081-81

17. סקירות

לאחר חתימה על הסכם ישולמו 50% מהאומדן הראשוני של הפיצוי כפי שנקבע ע"י המומחי עפ"י הסמכים שיוגשו לוז

לאחר הסכמה בכתב של השרטת ישולמו 30% מהערכת המומחי, היתרה תשולם עם פיצוי בית העסק.

541-081-21

מ ר ץ 1980

עקרונות לפיצוי בעלי עסקים בסיני

1. כ ל ל י

בעקבות מחוייבותה של ישראל מכח הסכם השלום עם מצרים לפנות שטחים בחצי האי סיני קובעת הממשלה את העקרונות הבאים על פיהם יוערכו הפיצויים שישולמו לבעלי עסקים שיתפנו מסיני.

2. ה ז כ א ו ת

א) זכאי על-פי עקרונות אלה הוא מי שהיה בעל זכויות בעסק בסיני ביום הקובע. מי שחכר קרקע לצרכי בניה עצמית של עסק וביום הקובע טרם החל או טרם השלים את הבניה, יהיה זכאי לפיצוי לפי סעיף 9 לעקרונות אלה בלבד.

לענין זה - "היום הקובע" - יום ה-30.9.78.

" ע ס ק " - עיסוק בעל צביון מסחרי.

ב) עקרונות אלה לא יחולו על עסקים הנושאים אופי חקלאי ועל חברות העוסקות בחקר ובקידוחי נפט לגבי תחנות דלק ייקבעו קריטריונים בנפרד.

ג) לא תוכר זכאות על-פי עקרונות אלה לגבי מבנה שהוקם או שטח שהוחזק שלא כדין.

ד) (1) לא תוכר זכאות על פי עקרונות אלה לגבי עסק שנוהל שלא-כדין.

(2) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצוי.

ה) בבדיקת השאלה אם ניהל אדם עסק, ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו על ידיו לרשויות המס.

3. עקרונות כלליים לפיצוי

א) בהערכת הפיצויים של מי שהוכחה זכאותו, ילקחו בחשבון מרכיבים אלה (אם נתקיימו בבעל העסק).

(1) הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר.

(2) זכויות במקרקעין (לרבות מבנים)

ב) הערכת שווי הזכויות במקרקעין והישוב ההוצאות וההפסדים בגין ההעברה נעשה על בסיס הערכה של סידור חלוף באיזור ממוצע באילת ואזור טוב בערד.

ג) הערכת שווי המיבנה והציוד תיעשה על בסיס המצב הקיים ביום הקובע, ולא יובאו בחשבון השקעות במיבנה או בציוד שנעשו לאחר מכן, אלא אם כן אושרה בקשה להשקעה כזו בועדה שהוסמכה לכך, ובאישור שניתן כאמור לא סוייבה במפורש זכות המבקש לקבל פיצויים בגין השקעה כזו.

ד) הערכת הפיצויים תיעשה על ידי השמאי הממשלתי בנפרד לגבי כל עסק ועסק, בכפוף לעקרונות שנקבעו במסמך זה ובהתחשב בהערכת שווי הנכסים שנקבעה בטבלאות שתובאנה להלן.

4. <u>יישום עקרונות הפיצוי למוגים שונים של בעלי עסקים</u>

בעלי עסקים זכאים חלקים לקבוצות העיקריות הבאות:

א. בעלי עסקים שחברו מיבנה לעסק לתקופה ארוכה (רובשי מיבנים בשפת יום-יום).

ב. שוכרי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות.

ג. המנהלים עסק בבית מגוריהם.

ד. בעלי זכויות חכירה על קרקע שבנו מיבנה לעסק בבניה עצמית ומנהלים בו עסק.

ה. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית שביום הקובע טרם החלו או טרם השלימו את הבנייה.

5. <u>בעלי זכויות חכירה לתקופה ארוכה בבתי עסק</u>

א. <u>זכויות במקרקעין</u>

1. בגין מרכיב זה יקבל בעל זכויות חכירה במיבנה מבנייה קשיחה ובסטנדרט בנייה המקובל בבנייה הציבורית פיצוי שייקבע בין שיעור המינימום לשיעור המקסימום כמתואר להלן בטבלה. קביעת השיעור הסופי תיעשה בהתחשב בנתוני המקום ונתונים פיזיים נוספים:

עד 40 מ"ר נטו ראשונים לפי בסיס של 40,000 - 30,000 לי מ"ר
80 - 40 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 27,000 - 20,000 לי מ"ר
150- 80 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 16,000 - 12,000 לי מ"ר

מעל 150 מ"ר נטו - בהתחשב באופי ובטיב
המבנה עבור שטחים גילוויים - גלריה
בבנייה קשיחה 12,000 - 16,000 לי מ"ר

עבור שטחי מרתפים הקשורים
אינטגרלית לנכס עצמו 8,000 - 10,000 לי מ"ר

שטחי איחסון שאינם קשורים אינטגרלית לנכס ושטחי מרפסת או
חצר צמודים המשמשים כדין את העסק יוערכו בנפרד.

<u>תוספת עבור גובה:</u> נכס מסחרי שגובהו מעל 3½ מ' יקבל תוספת
של 2% על הבסיס המצויין בטבלה בגין כל 20 ס"מ גובה.

2. לבעלי זכויות במיבנים שאינם קשיחים או אינם תואמים סטנדרט
בנייה מקובל, כאמור בסעיף קטן (1) או אינם נכנסים לטבלת
הטבלה מסיבה אחרת ייקבע הפיצוי תוך התייחסות לעקרונות
האמורים לעיל ובהתחשב באופי ובטיב המיבנה.

ב. <u>פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר</u>

בגין מרכיב פיצוי זה יקבל בעל עסק פיצוי על הדברים הבאים:

1. הפסד הכנסה בעת העסקת העסק והרצתו במקום החדש, אבדן
לקוחות, הפסד מוניטין (במובן
רווח עודף שהעסק מפיק מעל לרווח הממוצע באותו ענף)
הפרשי מיסים ואגרות שיתוייב בהם עקב ההעברה, התיקרויות
תיפעול, הוצאות בגין קבלת יעוץ מומחים, הוצאות מינהליות
ואחרות מסין אלו.

פיצוי על מכלול הוצאות אלה ינתן בגובה של הכנסה שנתית אחת
בערכים ריאליים ליום התשלום שהיתה לבעל העסק.

לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" כמובנה
בפקודת מס הכנסה שהיתה לזכאי במשך שנת פעילות אחת בעסק.
לצורך עשיית החישוב יוכל הזכאי לבחור שנת הכנסה מבין
שלוש השנים שקדמו ליום הקובע, או ממוצע שנתי של הכנסותיו
במשך תקופת פעילותו של העסק מהיום הקובע ועד למועד בו
יפנה בפועל או יתוייב לפנות את העסק (לפי המוקדם יותר).
ההכנסה השנתית תיקבע על בסיס ספרי החשבונות של העסק,
דו"חות לרשויות המס או תחשיבים ענפיים של רשויות המס,
או דרך חישוב אחרת אשר תאושר על ידי רואי חשבון שיופעלו
על ידי השמאי הממשלתי.

2. כן ישולם לבעל עסק פיצוי לכיסוי הוצאות הפירוק, ההעברה וההתקנה מחדש של מיתקנים וציוד השייכים לעסק והניתנים להעברה, לרבות הוצאות חיוניות להתאמת המיבנה החדש למטרת ניהול העסק.

כן ישולם לזכאי הערך המשוערך והמופחת של הציוד שאינו ניתן להעברה, או שאין כדאיות כלכלית בהעברתו.

העדר כדאיות כלכלית להעברה יחול במקרה בו ערך המשוערך והמופחת של הכנס אינו עולה ב-10% או יותר על הוצאות הפירוק, ההעברה וההרכבה מחדש.

6. <u>שוכרי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות</u>

זכאים הנימנים על קבוצה זו הם אלה ששכרו מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות ממדינת ישראל או ממעמה, לרבות חברה ממשלתית. נבחין בקבוצה זו בין שוכרים לעסקי מסחר ושירותים לבין שוכרים לתעשיה ומלאכה.

(1) <u>שוכרים למסחר ולשרותים</u>

(א) <u>פיצוי בגין זכויות בסקרקעין (לרבות מיבנים)</u>

הפיצוי בגין מרכיב זה יחושב באחוז מתאים משווי הנכס, כפי שהוערך בטבלת הפיצויים לבעל זכות חכירה לתקופה ארוכה בסעיף 5(א)(1) לעיל. בקביעת שיעור הפיצוי נלקחו בחשבון הפרשי שכר הדירה הצפויים עקב ההעברה, הציפיה לעתיד של השוכר לחידוש חוזה השכירות וכן משך התקופה בה שהה במושכר בפועל. להלן טבלת חישוב שיעורי הפיצויים בגין שווי הזכויות במקרקעין לשוכר הנמנה על קבוצה זו:

משך שנות השכירות בפועל	שיעור משווי הנכס ב-%
1	19%
2	21%
3	24%
4	27%
5	29%
6	33%
7	37%
8 ויותר	40%

(ב) פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה

כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

(2) שוכרים לתעשיה ולמלאכה

לשוכר הנימנה על קבוצה זו ינתן פיצוי באחת משתי הדרכים הבאות:

א. מושכר חלוף

1. שוכרי מיבנים לתעשיה או למלאכה מחברת "מיבני תעשיה" יהיו זכאים תוך 6 חודשים מיום שבינו בפועל את עסקם לקבל מושכר דומה באזור תעשיה באחד מאזורי פיתוח א+ בארץ, וזאת בכפוף להתמלאותם של שני תנאים אלה:

1. לחברה יהיו מיבנים מתאימים ליעוד האמור.

2. בעל העסק יענה על הקריטריונים לאיכלוס מפעלים הנקבעים מעת לעת על ידי משרד התמ"ת וחברת "מיבני תעשיה".

2. תנאי השכירות של המושכר החלוף לא יהיו גרועים מתנאי השכירות שחלו על בעל העסק בסיני, וזאת לתקופה של 5 שנים מיום שקיבל בעל העסק את המושכר כישוב החדש.

לאחר מכן, יחולו עליו תנאי השכירות המקובלים מעת לעת למושכרים מסוג זה בי ו ב החדש. במידה וגורם חוקי נלקח בחשבון לצורך קביעת תנאי שכירות אלה, הוא יחושב מיום שבעל העסק חתם לראשונה על חוזה שכירות בסיני.

3. במידה ובעל העסק ירצה לשכור מיבנה בשטח גדול יותר מכפי ששכר בסיני, יחולו על שטח נוסף זה תנאי השכירות המקובלים באותה עת במקום זה. באם שכר מיבנה בשטח קטן יותר מכפי ששכר בסיני, יהיה זכאי לפיצוי כספי בגין ההפרש על בסיס ההערכה שתתואר להלן בס"ק (ב).

4. הזכויות לקבלת מושכר חלוף תינתנה לבעל העסק בלבד ולא ניתן להעבירו לאחר.

5. בנוסף לקבלת מושכר חלוף יקבל בעל העסק פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

ב. פיצוי כספי

לא נתמלאו התנאים לקבלת מושכר חלוף כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, או העדיף בעל העסק לקבל פיצוי חד פעמי במקום מושכר חלוף, יהיה זכאי לפיצוי בדומה לשוכרים למסחר ושירותים והמבלה בסעיף 6(1)(א) תחול עליו אלא שלגביו יחושב שווי הנכס בכל מקרה על בסיס של 7,500 ל"י למ"ר ברוטו.

כן יהיה זכאי לפיצוי בגין הוצאות והפסדים כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

7. המנהל עסק בבית מגוריו

הפיצוי שינתן למי שנמנה על קבוצה זו יהיה בגין הוצאות והפסדים כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

8. בעלי עסקים שנישבנו בבנייה עצמית

לבעלי עסקים הנימנים על סוג זה הוקצתה קרקע בחכירה לשם הקמת פרוייקט תיירותי, תעשייתי, או מסחרי אחר. יש להבחין בין:

א. בעלי זכות חכירה בקרקע עם אופציה להארכה ל-49 שנים.

ב. בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע ללא אופציה דומה.

ג. בעלי זכות חכירה עם אופציה להארכה עד 49 שנה

הפיצוי שינתן לבעלי עסקים אלה יורכב מהמרכיבים הבאים:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה

בעל העסק יקבל פיצוי בשיעור ההוצאות הדרושות להקמה מחדש באיזור מסוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) של מיבנה דומה מבחינת השטח, הסיב, סטנדרט הבנייה, סוג החמרים שנעשה בהם שימוש, וכל נתון אחר שיש לו השפעה על ערך המיבנה.

2. פיצוי עבור אבדן זכויות החכירה בקרקע

לבעל עסק כאמור ינתן פיצוי על בסיס של 40% משווי הקרקע במקום ממוצע באילת המיועד להקמת עסק מאותו סוג, הווה אומר - לגבי מפעל תעשייתי - הבסיס יהיה שווי קרקע לתעשיה באיזור תעשיה ממוצע; לגבי בתי מלון שווי קרקע למלונאות או ייעוד תיירותי אחר באזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) לענין בתי מלון ייקבע השווי גם בהתחשב במספר החדרים הקיים בפועל במלון ובהתאם להנחיות בדבר תכנון ודירוג בתי המלון של מינהל התיירות במשרד התמ"ת.

3. פיצוי בגין הפסדים והוצאות עקב העברה

לבעלי עסקים אלה ינתן גם פיצוי בשיעורים הקבועים בסעיף 5(ב) לעיל.

4. פיצוי חלוף לבעלי עסקי מסחר ותיירות שאינם בתי מלון

בעלי עסקים במסחר או תיירות שאינם בתי מלון ואינם מפעלי תעשייה כגון בעלי בתי קפה ומסעדות וכיו"ב ונבנו בבנייה עצמית קשיחה ובסטנדרט בנייה מקובל יהיו רשאים לבחור במקום במסגרת

הפיצויים הקבועה בסעיפים קטנים (1) עד (3) לעיל, כפיצויים הניתנים לבעלי זכות חכירה במבני עסק לתקופה ארוכה על פי הקבוע בסעיף 5 לעיל.

ד. <u>בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע לתקופות קצרות</u>

אלה מרכיבי הפיצוי לקבוצה זו:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה כמפורט בסעיף קטן (ג)(1) לעיל.

2. פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע על פי העקרונות הקבועים בסעיף קטן (ג)(2) לענין קביעת שווי הקרקע, אלא ששיעור האחוז משווי זה שינתן לבעל הזכות יקבע בהתאם לטבלה הבאה:

משך שנות חזקה בפועל מכח הסכם ההרשאה	שיעור משווי הקרקע ב-%
1	15%
2	17%
3	19%
4	21%
5	23%
6	26%
7	28%
8 ויותר	30%

3. פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב ההעברה - כאמור בסעיף 5(ב) לעיל.

9. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית <u>שלא החלה או טרם הושלמה ביום הקובע</u>

א. היה אדם בעל זכות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית של בית עסק וביום הקובע טרם החל בבנייה יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).
כמו כן יקבל החזר הוצאותיו המתייחסות במישרין להקמת המיבנה.

ב. החל אדם בבנייה אך טרם השלימה ביום הקובע, יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).

כמו כן ינתן לו החזר הוצאות על פי האמור בסעיף 8(ג)(1) בשינויים המחוייבים מן הענין, וזאת, יחסית לגודל ההשקעה שהשקיע בבניית המיכנה עד ליום הקובע. תנאי מוקדם לקבלת פיצוי בגין מרכיב זה הוא כי המבקש יגיש דו"ח השקעות מאושר על ידי רואה חשבון, אשר ישקף את היקף השקעותיו במיבנה עובר ליום הקובע.

אשר להשקעות שהושקעו במיבנה לאחר היום הקובע, ינתנו לזכאי החזר הוצאות בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לעיל.

10. <u>בעלי זכויות בעסק בלתי פעיל ביום הקובע</u>

בעל זכויות בעסק שפעילותו נפסקה לפני היום הקובע יקבל פיצוי בגין זכויותיו כקבוע בכללים אלה, למעט פיצוי במוגדר בסעיפים 5(ב)(1) ו-13.

11. <u>התעסקות בחלק מהעסק העיקרי</u>

היה אדם בעל זכויות בעסק בסיני המהווה רק חלק מעסקו העיקרי, יקבל פיצוי כאמור בכללים אלה, למעט פיצוי כאמור בסעיף 5(ב)(1).

<u>הוראות כלליות</u>

12. <u>ה ל ו ו א ו ת</u>

בעל עסק שיעביר את עסקו למקום אחר יהיה רשאי להמשיך ולפרוע הלוואות ממשלתיות שקיבל ומלוא פרעונן טרם חל ביום הפינוי, אם נתקיימו התנאים הבאים:

א. נתקבל אישור מהגורם המוסמך כי העסק החליף על פי אופיו ובודלו מזכה אותו להמשיך וליהנות מהלוואות אלה.

ב. הוסדרו עם הבנקים הנוגעים בדבר השינויים בבטחונות המתחייבים מן השינויים שחלו בעסק.

לא נתמלאו תנאים אלה, יקוזזו יתרות החובה של הלוואות אלו מסך הפיצויים שישולמו לבעל העסק.

13. <u>פיצוי פיטורין</u>

א. פיצויי פיטורין מובדלים מעבר למתחייב על פי דין או הסכם שהחליטה הממשלה לשלם לעובדי מדינה המתפנים מסיני, ינתנו באותו שיעור גם לעובדים ישראליים אחרים הנאלצים להתפנות מסיני. סכומים אלה ישולמו בכל מקרה במישרין על ידי הממשלה לעובד.

ב. חייב בעל עסק לשלם פיצויי פיטורין לעובד שלו מכח דין, הסכם או נוהג ולא שילמו, רשאית הממשלה לשלם לעובד את סכום הפיצוי המגיע לו מהמעביד, ולקזזו מסכום הפיצוי שהיא אמורה לשלם לבעל העסק מכח עקרונות אלה.

14. הצמדה וריבית

א. סכומי הפיצוי המגיעים לזכאי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים) יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואילו פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר כאמור בסעיף 5(ב)(1) ו-(2) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור 4% לשנה.

ב. לענין הערכת שווי הזכויות במקרקעין תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נתאשרו כללים אלה על ידי הממשלה או מי שהוסמך על ידה.

לגבי יתר מרכיבי הפיצוי, תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נקבעה השומה הסופית לגביהם, ואילו הריבית תחושב ממועד קביעת השומה כאמור ועד ליום התשלום או ההפקדה של סכום הפיצויים.

ג. לא יזכה אדם בהצמדה וריבית כאמור בסעיף קטן (א) לגבי תקופה שבה מנע בעל העסק את מסירת החזקה בנכס לאחר שנקבע כדין מועד למינוי.

15. מיסים ותשלומי חובה

א. תשלום פיצויים לא ייעשה אלא לאחר ששולמו כל המיסים, הארנונות וכל תשלומי החובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו במקרקעין ובמיבנים.

ב. לא שולם תשלום מהתשלומים האמורים, רשאית הממשלה לשלמו מתוך סכום הפיצויים המגיע לבעל העסק.

16. קיזוז חובות המגיעים לממשלה

מגיע לממשלה חוב בסכום קצוב מבעל עסק רשאית היא לקזזו בתוספת ריבית והצמדה, מסכום הפיצויים שישולמו לו.

17. בעל עסק הסכומה ביטוח "ינאי"

א. בעל עסק שלזכותו פוליסת ביטוח בחב' ינאי יהיה זכאי לפיצויים על פי כללים אלה רק לאחר שחתם על כתב ויתור על כל תביעה כנגד חב' "ינאי" בגין פוליסה כאמור.

לא המציאו אחד מאלה, יופקד סכום היצוי הכולל בגין בית העסק בחשבון סגור בבנק, וישולם לזכאים לאחר שימציאו הוכחה בדבר השגת הסדר - בין מכח הסכם ובין מכח פסק לענין חלוקת זכויותיהם בעסק.

ג. כל הבקשות של בעלי זכויות בעסק אחד תוגשנה במאוחד. לא נעשה כן ושולמו מלוא היצויים בגין העסק רק לחלק מבעלי הזכויות, פטורה הממשלה מלפנות את מי שבקשתו לא הוגשה במועדה ובדרך הנאותה.

23. <u>ב ו ר ר ו ת</u>

נמצא בעל עסק חולק על החלטת ועדת הזכאות תובא המחלוקת לבוררות, וזאת בכפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה. ההכרעה בבוררות תהיה סופית.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המינהל לבנייה כפרית וישובים חדשים

הועדה להסדר פינוי סיני

עקרונות לפיצוי בעלי עסקים בסיני

---

1. כ ל ל י

בעקבות מחוייבותה של ישראל מכח הסכם השלום עם מצרים לפנות שטחים בחצי האי סיני קובעת הממשלה את העקרונות הבאים על פיהם יוערכו הפיצויים שישולמו לבעלי עסקים שיתפנו מסיני.

2. ז כ א ו ת

א) זכאי על פי עקרונות אלה הוא מי שהיה בעל זכויות בעסק בסיני ביום הקובע בכפוף לאמור בכללים אלה.

לענין זה - "היום הקובע" - יום ה- 30.9.78.

" ע ס ק " - עיסוק בעל צביון מסחרי.

ב) עקרונות אלה לא יחולו על עסקים הנושאים אופי חקלאי ועל חברות העוסקות בחקר ובקידוחי נפט ועל תחנות דלק.

ג) בכפוף לאמור בס"ק ד; לא תוכר זכאות על פי עקרונות אלה לגבי מבנה שהוקם או שטח שהוחזק שלא כדין, וכן לא תוכר זכאות לגבי עסק שנוהל שלא כדין.

ד) נהג בעל עסק בתום לב בהפעלת העסק או בבניית המבנה ונתקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים, תהיה ועדת הזכאות מוסמכת לשקול מתן פיצוי על פי עקרונות אלה גם בגין מבנה שהוקם שלא כדין, לגבי עסק שנוהל שלא כדין או שטח שהוחזק שלא כדין.

ה) בבדיקת השאלה אם ניהל אדם עסק, ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו על ידו לרשויות המס.

3. עקרונות כלליים לפיצוי

א. פיצוי על בסיס נכסים

בעל עסק שהוכחה זכאותו יפוצה בגין זכויותיו במקרקעין (לרבות מבנים, הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר והפסד מוניטין (אם נתקיימו בבעל העסק).

ב. פיצוי על בסיס הכנסה

למרות האמור בס"ק א' יוכל בעל עסק שזכאותו הוכרה לקבל פיצוי על בסיס של הפסד הכנסה ומוניטין (אם נתקיימו בבעל העסק) במקום על בסיס נכסים כאמור לעיל.

ג. הערכת הפיצויים תיעשה ע"י השמאי הממשלתי בנפרד לגבי כל עסק ועסק בכפוף לעקרונות אלה.

4. פיצוי על בסיס נכסים

הבוחר באלטרנטיבה זו יהיה זכאי לפיצוי בגין מרכיבים אלה:

א. זכויות במקרקעין (לרבות מבנים).

ב. הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר.

ג. הפסד מוניטין.

הערכת שווי הזכויות במקרקעין נעשה על בסיס הערכה של סידור חלוף באזור ממוצע באילת ואזור טוב בערד.

הערכת שווי המבנה והציוד תיעשה על בסיס המצב הקיים ביום הקובע, ולא יובאו בחשבון השקעות במבנה או בציוד שנעשו לאחר מכן, אלא אם כן אושרה בקשה להשקעה כזו בועדה שהוסמכה לכך ובאישור שניתן כאמור לא סוייגה במפורש זכות המבקש לקבל פיצויים בגין השקעה כזו.

4.א. זכויות במקרקעין

4.א. (1) בעלי זכויות חכירה בבית העסק לתקופה ארוכה

בגין מרכיב זה יקבל בעל זכויות חכירה במבנה מבנייה קשיחה ובסטנדרט בנייה המקובל בבנייה הציבורית פיצוי שייקבע בין שיעור המינימום לשיעור המקסימום כמתואר להלן בטבלה. קביעת השיעור הסופי תיעשה בהתחשב בנתוני המקום ונתונים פיזיים נוספים:

עד 40 מ"ר נטו ראשונים לפי בסיס של 40,000 - 30,000 ל"י מ"ר
80 - 40 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 27,000 - 20,000 ל"י מ"ר
150 - 80 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 16,000 - 12,000 ל"י מ"ר
מעל 150 מ"ר נטו - בהתחשב באופי ובטיב
המבנה עבור שטחים נילווים - גלריה בבנייה קשיחה 16,000 - 12,000 ל"י מ"ר
עבור שטחי מרתפים הקשורים אינטגרלית לנכס עצמו 10,000 - 8,000 ל"י מ"ר
שטחי איחסון שאינם קשורים אינטגרלית לנכס ושטחי מרפסת או חצר צמודים
המשמשים כדין את העסק יוערכו בנפרד.

<u>תוספת עבור גובה</u>: נכס מסחרי שגובהו מעל $3\frac{1}{2}$ מ' יקבל תוספת של 2% על הבסיס המצויין בטבלה בגין כל 20 ס"מ גובה.

לבעלי זכויות במיבנים שאינם קשיחים או אינם תואמים סטנדרט בנייה מקובל, כאמור בסעיף זה, או אינם נכנסים למסגרת הטבלה מסיבה אחרת ייקבע הפיצוי תוך התייחסות לעקרונות האמורים לעיל ובהתחשב באופי ובטיב המיבנה.

4.א.(2) <u>שוכרי מבנים לבתי עסק לתקופות קצרות</u>

זכאים הנימנים על קבוצה זו הם אלה ששכרו מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות ממדינת ישראל או ממעמה לרבות חברה ממשלתית. בקבוצה זו יובחן בין שוכרים לעסקי מסחר ושירותים לבין שוכרים לתעשיה ומלאכה.

(א) <u>שוכרים למסחר ולשירותים</u>

הפיצוי בגין מרכיב זה יחושב באחוז מתאים משווי הנכס, כפי שהוערך בטבלת הפיצויים לבעלי זכות חכירה לתקופה ארוכה בסעיף 4א(1) לעיל. בקביעת שיעור הפיצוי נלקחו בחשבון הפרשי שכר הדירה הצפויים עקב ההעברה, הציפיה לעתיד של השוכר לחידוש חוזה השכירות וכן משך התקופה בה שהה במושכר בפועל. להלן טבלת חישוב שיעורי הפיצויים בגין שווי הזכויות במקרקעין לשוכר הנמנה על קבוצה זו:

משך שנות השכירות בפועל	שיעור משווי הנכס ב-%
1	19%
2	21%
3	24%
4	27%
5	29%
6	33%
7	37%
8 ויותר	40%

(ב) שוכרים לתעשיה ולמלאכה

לשוכר הנימנה על קבוצה זו ינתן פיצוי באחת משתי הדרכים הבאות:

(1) מושכר חלוף

שוכרי מיבנים לתעשיה או למלאכה מחברת "מיבני העשיה" יהיו זכאים לקבל מושכר דומה באזור תעשיה באחד מאזורי פיתוח א+ בארץ, וזאת בכפוף לשני תנאים אלה:

1) לחברה יהיו מיבנים מתאימים ליעוד האמור.

2) בעל העסק יענה על הקריטריונים לאיכלוס מפעלים הנקבעים מעת לעת על ידי משרד התמ"ת וחברת "מיבני תעשיה".

תנאי השכירות של המושכר החלוף יהיו כדלקמן:

אם המושכר החלוף יהיה באזור א':

לגבי שוכר מתפנה מימית (שהוא אזור א') לא יחול כל שינוי והוא ימשיך להינות מתנאי שכירות של שוכר וחיק בימית גם בישובו החדש, דהיינו, החוזה במקום החלוף יחודש באותם דמי שכירות שהיה משלם אילו נשאר בימית.

לגבי שוכר מתפנה מאופירה (שהוא אזור א+) יחודש חוזה השכירות בתנאים של מחדשי חוזים באזור א', שיבוצו של השוכר לצורך קביעת תנאי שכירות בחוזה החדש יהיה בקבוצת השכירות הגבוהה אך הקרובה ביותר לקבוצה שבה היה השוכר משובץ בחוזה השכירות שקדם לחידושו.

אם המושכר החלוף יהיה באזור א'+:

לגבי שוכר מתפנה מאופירה לא יחול כל שינוי בתנאי השכירות והוא ימשיך להינות מתנאי השכירות של שוכר וחיק באופירה גם בישובו החדש. דהיינו החוזה בישוב החלוף יחודש באותם דמי השכירות שהשוכר היה משלם אילו נשאר באופירה.

לגבי שוכר מתפנה מימית ייחתם חוזה שכירות בתנאי שכירות של אזור א'+ בהתאם לתעריף השכירות הנמוך הקרוב ביותר לתעריף ששילם השוכר בימית לפני הפינוי.

במידה ובעלהעסק ירצה לשכור מיבנה בשטח גדול יותר מכפי ששכר בסיני, יחולו על שטח נוסף זה תנאי השכירות המקובלים באותה עת במקום זה. באם שכר מיבנה בשטח קטן יותר מכפי ששכר בסיני, יהיה זכאי לפיצוי כספי בגין ההפרש על בסיס ההערכה שתתואר להלן בס"ק (2). הזכויות לקבלת מושכר חלוף תינתנה לבעל העסק בלבד ולא ניתן להעבירן לאחר, אלא לשארים כמשמעותם בחוק ביטוח לאומי.

(2) פיצוי כספי למושכר

לא נתמלאו התנאים לקבלת מושכר חלוף כאמור בסעיף קטן 1 לעיל, או העדיף בעל העסק לקבל פיצוי חד-פעמי במקום מושכר חלוף, יהיה זכאי לפיצוי בדומה לשוכרים למסחר ושירותים והטבלה בסעיף 4א(2)(א) לעיל תחול עליו אלא שלגביו יחושב שווי הנכס בכל מקרה על בסיס של1,250 שקלים לכל מ"ר ברוטו.

4.א. (3) המחזיק במקרקעין כבר רשות

הפיצוי לבר רשות ינתן בשיעור החזר ההשקעות במקרקעין כפוף להמצאת הוכחות מתאימות.

4.ב. (4) בעלי עסקים שניבנו בבנייה עצמית

לענין בעלי עסקים הנימנים על סוג זה להם הוקצתה קרקע בחכירה לשם הקמת פרוייקט תיירותי, תעשייתי, או מסחרי אחר. יש להבחין בין:

(א) בעלי זכות חכירה בקרקע עם אופציה להארכה ל-49 שנים לבין -
(ב) בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע ללא אופציה דומה.

(א) בעלי זכות חכירה עם אופציה להארכה עד 49 שנה

הפיצוי בגין הזכויות במקרקעין לגבי עסקים אלה כולל את המרכיבים הבאים:

החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה

בעל העסק יקבל פיצוי בשיעור ההוצאות הדרושות להקמת מחדש באיזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) של מיבנה דומה מבחינת השטח, הטיב, סטנדרט הבנייה, סוג החמרים שנעשה בהם שימוש, וכל נתון אחר שיש לו השפעה על ערך המיבנה.

פיצוי עבור אבדן זכויות החכירה בקרקע

לבעל עסק כאמור ינתן פיצוי על בסיס של40% משווי הקרקע במקום ממוצע באילת המיועד להקמת עסק מאותו סוג. הווה אומר - לגבי מפעל תעשייתי הבסיס יהיה שווי קרקע לתעשיה באיזור תעשיה ממוצע, לגבי בתי מלון שווי קרקע למלונאות או ייעוד תיירותי אחר באזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה).

לענין בתי מלון ייקבע השווי גם בהתחשב במספר החדרים הקיים בפועל במלון ובהתאם להנחיות בדבר תכנון ודירוג בתי המלון שלמינהל התיירות במשרד התמ"ת.

בעלי עסקים במסחר או תיירות שאינם בתי מלון ואינם מפעלי תעשיה כגון בעלי בתי קפה ומסעדות וכיו"ב ונבנו בבנייה עצמית קשיחה ובסטנדרט בנייה מקובל יהיו רשאים לבחור במקום בפיצויים על פי סעיף זה, בפיצויים הניתנים לבעלי זכות חכירה במבני עסק לתקופה ארוכה על פי הקבוע בסעיף 4.א.(1) לעיל.

(ב) בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע לתקופות קצרות

אלה מרכיבי הפיצוי לקבוצה זו:

החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה כמפורט בס"ק א' לעיל וכן פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע על פי העקרונות הקבועים בסעיף קטן (א) לעיל לענין קביעת שווי הקרקע, אלא ששיעור האחוז משווי זה שינתן לבעל הזכות יקבע בהתאם לטבלה הבאה:

משך שנות חזקה בפועל מכח הסכם ההרשאה	שיעור משווי הקרקע ב-%
1	15%
2	17%
3	19%
4	21%
5	23%
6	26%
7	28%
8 ויותר	30%

4.א.(5) המנהל עסק בבית מגוריו

יובהר כי מי שניהל עסק בבית מגוריו, לא יהיה זכאי לפיצוי בגין זכויות במקרקעין.

4.ב.(1) פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר

בעלי העסקים המנויים בסעיף 4 א' יהיו זכאים לפיצוי על הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר בתנאים שנקבע להלן.

כפיצוי על כל ההוצאות וההפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר, יקבל בעל עסק פיצוי בגובה של הכנסה שנתית אחת בערכים ריאליים ליום התשלום. לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" שהיתה לבעל העסק במובנה בפקודת מס הכנסה (למעט ההקלות כפחת כלכלי וביטול קיזוז הפסדי העבר) במשך שנת פעילות אחת בעסק.

לצורך עשיית החישוב יוכל הזכאי לבחור שנת הכנסה החל מינואר 1975 ועד למועד בו יפנה בפועל את העסק או יחוייב לפנותו (לפי המוקדם יותר). ההכנסה השנתית תיקבע על בסיס ספרי החשבונות של העסק, דו"חות לרשויות המס או תחשיבים ענפיים שלרשויות המס, או דרך חישוב אחרת אשר תאומץ על ידי רואי חשבון שיופעלו על ידי השמאי הממשלתי.

4.ב. (2) ישולם לבעל עסק פיצוי לכיסוי הוצאות הפירוק, ההעברה וההתקנה מחדש של מתקנים וציוד השייכים לעסק והניתנים להעברה, לרבות הוצאות חיוניות להתאמת המיבנה המתפנה למטרת ניהול העסק.
כן ישולם לזכאי הערך המשוערך והמופחת של הציוד שאינו ניתן להעברה, או שאין כדאיות לכלכלית בהעברתו .
ערך הציוד יחושב כערכו במועד בדיקתו ע"י השמאי הממשלתי או מי שפועל מטעמו.
אם הערך המשוערך והמופחת שלהנכס אינו עולה ב-10% או יותר על הוצאות הפירוק ההעברה וההרכבה מחדש, יראו זאת כהעדר כדאיות כלכלית.

4.ג. <u>הפסד מוניטין:</u>
לבעל העסק ישולם הפסד מוניטין excess profit במובן הרווח העודף שהעסק מפיק מעל לרווח הממוצע באותו ענף וזאת בכפוף להגשת הוכחות מתאימות לשמאי הממשלתי.
חישוב הפסד המוניטין יתבסס על הרווח העודף שהעסק הפיק בפועל מעל לרווח הממוצע באותו ענף במשך שלוש שנים רצופות לפי בחירת בעל העסק כפול 3 .

5. פיצוי על בסיס הכנסה

הבוחר באלטרנטיבה זו יהיה זכאי לפיצוי בגין מרכיבים אלה:

א) הפסד הכנסה;
ב) הפסד מוניטין.

להלן פירוט מרכיבי הפיצוי לפי אלטרנטיבה זו (אם נתקיימו בבעל העסק):

הפסד הכנסה בשיעור שנת הכנסה אחת שהיתה לבעל העסק כפול 2 -
לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" במובנה בפקודה מס הכנסה (למעט ההקלות כפחת כלכלי וביטול קיזוז הפסדי העבר) שהיתה לבעל העסק במשך שנת פעילות אחת בעסק.
לצורך עשיית החישוב יוכל בעל העסק לבחור שנת הכנסה החל מינואר 1975 ועד למועד בו יפנה בפועל את העסק או יחוייב לפנות את העסק (לפי המוקדם יותר).
שנת ההכנסה תיקבע על בסיס ספרי החשבונות של העסק, דו"חות לרשויות המס או תחשיבים ענפיים של רשויות המס, או כל דרך חישוב אחרת אשר תאומץ ע"י רואי חשבון שיופעלו ע"י השמאי הממשלתי.

הפסד מוניטין - excess profit במובן הרווח העודף שהעסק מפיק מעל לרווח הממוצע באותו ענף וזאת לאחר שבעלהעסק יוכיח קיומו של מוניטין כזה בעסק. חישוב הפסד המוניטין יתבסס על הרווח העודף שהעסק הפיק בפועל מעל לרווח הממוצע באותו ענף, במשך שלוש שנים רצופות לפי בחירת המתפנה כפול 4.
למען הסר ספק מובהר בזאת כי הבוחר באלטרנטיבה זו לא יהיה זכאי לכל פיצוי נוסף ובכלל זה פיצוי בגין זכויות במקרקעין ובגין הוצאות הפירוק, ההעברה והתקנה מחדש של מתקנים וציוד כמפורט בסעיף 4.ב(2).

6. בעלי זכאות חלקית לפיצוי

א. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית שלא החלה או טרם הושלמה ביום הקובע

(א) היה אדם בעל זכות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית של בית עסק וביום הקובע טרם החל בבנייה, יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעלזכות כאמור בסעיף 4 א (4) (ב). כמו כן יקבל החזר הוצאותיו המתייחסות במישרין להקמת המיבנה.

(ב) החל אדם בבנייה אך טרם השלימה ביום הקובע, יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 4 א (4) (ב).
כמו-כן ינתן לו החזר הוצאות על פי האמור בסעיף 4 א (4) (א) בשינויים המחוייבים לפי הענין וזאת יחסית לגודל ההשקעה שהשקיע בבניית המיבנה עד ליום הקובע. תנאי מוקדם לקבלת פיצוי בגין מרכיב זה הוא כי המבקש יגיש דו"ח השקעות מאושר על ידי רואה חשבון, אשר ישקף את היקף השקעותיו במיבנה עובר ליום הקובע.
אשר להשקעות שהושקעו במיבנה לאחר היום הקובע, ינתנו לזכאי החזר הוצאות בכפוף לאמור בסעיף 4 סייפא לעיל.

ב. עסקים שטרם החלו לפעול ביום הקובע

בעל עסק שזכה במכרז להפעלת עסק או שיש בידו הוכחה כי רשות מוסמכת אישרה הפעלתו של העסק לפני היום הקובע והפעלת העסק החלה לאחר היום הקובע , יזכה בהחזר ההשקעה שהשקיע בנכס המקרקעין.

תנאי מוקדם לקבלת הפיצוי הוא כי המבקש יגיש דווח השקעה מאושר ע"י רואה חשבון אשר ישקף את היקף השקעותיו בנכס.

מובהר בזאת כי בעל עסק מסוג זה לא יהיה זכאי למרכיבים אחרים של פיצוי.

ג. בעלי זכויות בעסק בלתי פעיל ביום הקובע

בעל זכויות בעסק שפעילותו נפסקה לפני היום הקובע יקבל פיצוי בגין זכויות במקרקעין בלבד כקבוע בכללים אלה.

ד. הפעלת עסק חלקי בסיני

(א) עסק שמרכזו בסיני ועיקר הכנסותיו הופקו בסיני יקנה לבעליו זכות לפיצוי עפ"י עקרונות אלה גם אם לעסק זה סניפים במקומות אחרים בארץ , וכל זאת בכפוף להוכחות מתאימות של בעל העסק.

(ב) היה אדם בעל זכויות בעסק בסיני המהווה רק חלק מעיסקו העיקרי ומרכזו מצוי במקום אחר יקבל פיצוי בגין זכויות במקרקעין ובגין הוצאות פירוק והעברה כמפורט בסעיף 4 ב (2) לעיל בלבד.

7. הלוואות

בעל עסק שיעביר את עסקו למקום אחר יהיה רשאי להמשיך ולפרוע הלוואות ממשלתיות שקיבל ומלוא פרעונן טרם חל ביום הפינוי, אם נתקיימו התנאים הבאים:

א. נתקבל אישור מהגורם המוסמך כי העסק החליף על פי אופיו וגודלו מזכה אותו להמשיך ולהינות מההלוואות אלה.

ב. הוסדרו עם הבנקים הנוגעים בדבר השינויים בבטחונות המתחייבים מן השינויים שחלו בעסק.

לא נתמלאו תנאים אלה, יקוזזו יתרות החובה שלהלוואות אלו מסך הפיצויים שישולמו לבעל העסק.

8. פיצויי פיטורין

א. פיצויי פיטורין מוגדלים מעבר למתחייב על פי דין או הסכם שהחליטה הממשלה לשלם לעובדי מדינה המתפנים מסיני, ינתנו באותו שיעור גם לעובדים ישראליים אחרים הנאלצים להתפנות מסיני.
סכומים אלה ישולמו בכל מקרה במישרין על ידי הממשלה לעובד.

ב. שילם בעל עסק פיצויי פיטורין המגיעים לעובד כדין הם יוחזרו לו בכפוף להמצאת הוכחות וקבלות מתאימות וכל זאת בתנאי שלא חלה עליו חובה להפריש סכומים לקרן מיוחדת בגין פיצויי פיטורין לעובד.

ג. חייב בעל עסק לשלם פיצויי פיטורין לעובד שלו מכח דין הסכם או נוהג ולא שילמו תשלם הממשלה לעובד את סכום הפיצוי המגיע לו מהמעביד, אך לגבי מעביד שחלה עליו חובה להפריש סכומים לקרן מיוחדת בגין פיצויי פיטורין לעובד רשאית הממשלה לקזז סכומים ששילמה לעובד בגין פיצויי פיטורין מסכומי הפיצויים המגיעים לבעל העסק.

9. הצמדה וריבית

א. סכומי הפיצוי המגיעים לזכאי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים) יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואילו פיצוי בגין כל מרכיב פיצוי אחר לרבות הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור 4% לשנה.

ב. לענין הערכת שווי הזכויות במקרקעין תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש מרץ 1980, דהיינו 827.1 נקודות.
לגבי יתר מרכיבי הפיצוי תחושב ההצמדה על לפי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש

שבו נקבעה השומה הסופית לגביהם, ואילו הריבית תחושב ממועד קביעת השומה כאמור ועד ליום התשלום או ההפקדה של סכום הפיצויים.

ג. לא יזכה אדם בהצמדה וריבית כאמור בסעיף קטן (א) לגבי תקופה שבה מנע בעל העסק את מסירת החזקה בנכס לאחר שנקבע כדין מועד לפינוי.

10. מיסים ותשלומי חובה ותרבות אחרים

א. תשלום פיצויים על פי כללים אלה לא משנה את חברת בעל העסק לפרוע את חובותיו בגין מסים, ארנונות וכל תשלומי החובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו במקרקעין ובמבנים.

ב. לא שולם תשלום מתשלומי המיסים ותשלומי חובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו בעסק ובגין הפעלתו רשאית הממשלה לשלם מתוך סכום הפצויים המגיע לבעל העסק.

ג. מגיע לממשלה או לגוף ממשלתי הפועל מטעמה חוב בסכום קצוב מבעל עסק רשאית היא לקזזו מסכום הפיצויים שישולמו לו.

11. בעל עסק המבוטח בביטוח "ינאי"

א. בעל עסק שלזכותו פוליסת ביטוח בחברת ינאי יהיה זכאי לפיצויים על פי כללים אלה רק לאחר שחתם על כתב ויתור על כל תביעה כנגד חברת "ינאי" בגין פוליסה כאמור.

ב. קיבל בעל עסק דמי ביטוח מכח פוליסה כאמור, ינוכו דמי ביטוח אלה מסכום הפיצויים שישולם לו על פי כללים אלה.

12. זכות לפיצויים מותנית בפינוי בפועל

זכות בעל עסק לפיצוי מותנית בפינוי בפועל של השטח ומסירת החזקה בעסק לידי המדינה או מי שפועל מכוחה, וכל זאת בכפוף למקרה בו גוף שהוסמך לכך החליט על תשלום מיקדמות בטרם נעשה הפינוי בפועל.

13. ועדת זכאות

ואלה סמכויות ועדת הזכאות:

1. לקבוע זכאותו של בעל עסק בהסתמך על בקשתו, ולאחר הוויתרות לחוות-דעת גורמי המינהל במקום.

2. לקבוע את שיעור הפיצוי המגיע בהסתמך על הערכת השמאי הממשלתי, על פי הקריטריונים הללו.

3. לדון ולהחליט על פי דו"ח עקרונות אלה גם באותם מקרים שאינם נופלים ל-ד' אמות כללים אלה.

14. הגשת בקשות

בעל זכות בעסק יגיש בקשתו לפיצוי למינהל לבנייה כפרית עד ליום 31.3.81 ולא יאוחר מ-90 יום לפני המועד בו יפנה או יחוייב לפנות (לפי המוקדם יותר) את עסקו מסיני.

15. מספר בעלי זכויות בעסק

א. לא ינתן פיצוי כולל בגין עסק אחר בשיעור השלה על 100% כקבוע בכללים אלה. ואם היו מספר בעלי זכויות בעסק, יקבל כל אחד שיעור פיצוי יחסית לגודל זכותו.

ב. זכויותיהם היחסיות של הזכאים לפיצוי בגין עסק אחד תקבענה בהסכם ביניהם.
בהעדר הסכם כזה, ימציאו הזכאים לוועדת הזכאות פסק דין סופי או פסק בורר הקובעים את חלוקת זכויותיהם בעסק.
לא המציאו אחד מאלה, יופקד סכום הפיצוי הכולל בגין בית העסק בחשבון סגור בבנק, וישולם לזכאים לאחר שימציאו הוכחה בדבר השגת הסדר - בין מכח הסכם ובין מכח פסק לענין חלוקה זכויותיהם בעסק.

ג. כל הבקשות של בעלי זכויות בעסק אחד תוגשנה במאוחד. לא נעשה כן ושולמו מלוא הפיצויים בגין העסק רק לחלק מבעלי הזכויות, פטורה הממשלה מלפצות את מי שבקשתו לא הוגשה במועדה ובדרך הנאותה.

16. בוררות

נמצא בעל עסק חולק על החלטת ועדת הזכאות לענין זכאותו ו/או לענין הערכת השמאי הממשלתי תובא המחלוקת לבוררות, וזאת בכפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה.
עפ"י הנחיה 80,000 להנחיות היועץ המשפטי לממשלה. ההכרעה בבוררות תהיה סופית.
למען הסר ספק מובהר בזאת כי כללי הפיצוי המעוגנים במסמך זה לא יהוו הם כשל עצמם נושא לדיון בבוררות.

17. מקדמות

לאחר חתימה על ההסכם ישולמו לבעל העסק 50% מהאומדן הראשוני של הפיצוי כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי עפ"י המסמכים שיוגשו לו.
לאחר הסכמה בכתב על השומה ישולמו לו 30% מהערכת השמאי הממשלתי, היתרה תשולם לו עם פינוי בית העסק.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

ב י ן : ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי ראש המינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן - הממשלה);

מצד אחד

ל ב י ן: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - התושבים);

מצד שני

הואיל והתושבים אושרו ע"י ועדת איכלוס או ועדת זכאות כתושבי ימית זכאים שהתגוררו בה דרך קבע ברוב ימות השנה לפי תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן התאריך הקובע);

והואיל והוחלט להכיר על סמך האישורים הנ"ל בתושבים כזכאים לענין התשלומים, ההסדרים והזכויות על-פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם זה ובהתאם לתנאיו.

והואיל והתושבים נדרשו לעזוב את ימית בתאריך שייקבע על-ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **בהסכם זה:**

"שכר שנתי ממוצע" - שכר שנתי ממוצע לעובד שכיר כפי שמתפרסם סמוך לחתימת ההסכם ע"י הצדדים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובתוספת אותו שיעור של ההצמדה למדד יוקר המחיה כפי שיהיה מקובל בעת התשלום לגבי תוספת היוקר לשכירים, לגבי התקופה שממועד הפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועד למועד התשלום לזכאי.

"תושבים" - בהסכם שנחתם על ידי יחיד יראו את המילה "תושבים" כ"תושב".

"ועדת זכאות" - ועדה בהרכב:
שני נציגי תושבי ימית שימונו ע"י רוב התושבים; או שימונו על-ידי חלק מן התושבים לנושא מסויים.
שני נציגי הממשלה
נציג צוות ההקמה ימית;
העדר נציגי התושבים לא יפגע במנין החוקי של הועדה.

"ז כ א י ם" - מי שאושרו והוכרו כתושבי ימית זכאים כאמור במבוא להסכם זה.

מחק את המיותר

3. א) התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה בימית בבית מס' _____ דירה מס' _____ (להלן הדירה) וכי רכשו זכויות בדירה משיכון ופיתוח לישראל בע"מ, בהתאם לחוזה שבינם לבין חב' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ. צילום החוזה מצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

או: ב) התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה בימית בבית מס' _____ (להלן הבית) וכי רכשו זכויות בבית במסגרת תכנית "בנה ביתך".

או:

4. התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה בימית בדירה מס' _____ בבית מס' _____ (להלן הדירה) וכי הם שכרו את הדירה על פי חוזה שכירות שבינם לבין חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ וכי זכויותיהם בדירה הן זכויות הנובעות מחוזה השכירות בלבד וכי ידוע להם כי אין להם ולא היו להם כל זכויות אחרות בדירה על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ובכל דרך אחרת.

מחק את המיותר

5. א) התושבים מצהירים בזאת כי אין להם ולא היו להם זכויות בעסק בימית וכי אין הם מפעילים עסק בימית.

או: ב) התושבים מצהירים בזאת כי יש להם או לאחד מהם זכויות בבית עסק בימית כי הם מפעילים או כדין. התושבים מצהירים כי בית העסק היה מופעל בידם בדרך קבע בתאריך הקובע ובמשך שנים.

ג) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר או רשיון לפי דיני רישוי עסקים, או בענין הפעלתו של עסק, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

בבדיקת השאלה אם ניהל אדם עסק, ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו על ידיו לרשויות המס.

ד) הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאות כי נתמלאו לגבי העסק התנאים להפעלת בית עסק או לגבי זכויות בבית העסק כאמור לעיל, יפוצו התושבים בהתאם לאמור בנספח להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

6. התושבים מצהירים כי עם קבלת המקדמה לפי סעיף 14 להסכם זה, יחתמו על הסכם עם שיכון ופיתוח לישראל בע"מ להעברת זכויותיהם בדירה לחברה זו.

אם תחול חובת תשלום מיסים כלשהם לרבות תשלום מס שבח ומע"מ על העברת הזכויות בדירה כאמור - תישא בהם הממשלה.

ביקשו התושבים להמשיך ולהתגורר בדירה, לאחר שחתמו על הסכם להעברת הזכויות כאמור, יחתמו על הסכם שכירות עם שיכון ופיתוח לישראל בע"מ בנוסח שיומצא להם ע"י החברה.

7. התושבים מתחייבים לפנות את הדירה ולמוסרה לנציג מדינת ישראל שימונה לשם כך על ידי שר הבינוי והשיכון (להלן "הנציג") כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על-פי בקשת התושבים. הממשלה תודיע לתושבים שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

8. התושבים מתחייבים להימנע מגרימת נזק כלשהו לדירה ולבית בו נמצאת הדירה, ולבית בו נמצא בית העסק, הכל לפי הענין ולנהוג במידת הזהירות המירבית בעת פינויים; התושבים מתחייבים למסור את הדירה ו/או בית עסק לנציג, כשהם או כל אחד מהם במצב תקין, נקי וראוי לשימוש.

9. תושבים זכאים כמשמעותו בהסכם זה יהיו זכאים לאחד מילוי כל התחייבויות לפינוי ימית על פי ההסכם, לתשלומים וזכויות כמפורט בסעיף 10 להלן.

התשלומים ישולמו לאחר ניכוי כל החובות הנובעים ממגורים או מניהול עסק בימית, לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ, לצוות ההקמה ימית, לחברת מבני תעשייה בע"מ, בין אם הגיע זמן הפרעון של חובות אלה ובין אם לאו.

לענין קיזוז ההלוואה האפותיקאית בהכוונת הממשלה לרכישת דירה יחולו הוראות סעיף 10 (2) להסכם.

4/...

10. ואלה הזכויות והתשלומים שהתושבים זכאים להם על פי הסכם זה:

א. "מענק ביסוס"

שיחושב לפי נקודות כמפורט להלן, כפול מחצית השכר השנתי הממוצע. חישוב הנקודות ייעשה כך:

1) בשל מגורים בימית:

בשל תקופת מגורים של משפחה בימית עד ל-30.9.78 תוענק נקודה אחת לשנה;

בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.10.78 עד 31.7.79 יוענקו 1.25, נקודות לשנה.

תושב במרכז קליטה או בפיתחת רפיח שעבר לימית לפני היום הקובע ואושר כזכאי על ידי ועדת איכלוס, יבואו ימי שהותו במרכז הקליטה או בפיתחה במנין וחק תושבותו בימית ובלבד שלא היה תושב קבע במקום אחר לאחר שהתגורר במרכז קליטה או בפיתחה לפני הגיעו לימית.

תושב ימית שאושר כתושב ע"י ועדת איכלוס לפני היום הקובע והגיע אחרי היום הקובע והתגורר בימית מאז דרך קבע ברוב ימות השנה יהיה זכאי למענק ביסוס אם ועדת הזכאות אישרה זאת.

בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.8.79 ועד 31.7.80 יוענקו 1.5 נקודות לשנה.

בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.8.80 ועד 31.7.81 יוענקו 2.5 נקודות לשנה.

בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.8.81 ועד יום פינוי ימית יוענקו 3.5 נקודות לשנה.

בשל חלק של תקופה כאמור בסעיף זה, ייעשה חישוב יחסי של ניקוד.

וחק משפחה ייחשב לפי הוותק של בן או בת הדור שהיה ל"זכאי", לפי המוקדם יותר בתנאי שבני הדור היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי" כאמור.

לא היו התושבים נשואים זה לזו בעת היות כל אחד מהם ל"זכאי", ייחשב וותקם כמשפחה מתאריך נשואיהם ולפני מועד זה - ייחשב וותק של כל אחד מבני הדור כרווק.

תושב רווק יזכה במחצית הנקודות כאמור, עבור כל שנת מגורים בימית.

בשל מגורים בימית יוענקו נקודות ליחיד מגיל 18 ומעלה - בין אם מלאו לו 18 ביום תחימת ההסכם ובין לאחריו ובטרם מועד הפינוי.

2) בשל מצב משפחתי:

ליחיד מעל גיל 18	1 נקודה
לזוג נשוי	1.5 נקודה
ילד ראשון	1 נקודה
ילד שני	0.5 נקודה
כל ילד נוסף	0.25 נקודה

3) בשל גיל:

לתושב זכאי שגילו ביום הפינוי עולה על 35, תוענק נקודה נוספת.
לתושב זכאי שגילו ביום הפינוי עולה על 45, תוענק עוד נקודה.
אם תחול חובת תשלום מס כלשהו על מענק ביסוס, תישא בו הממשלה.

ב. פיצויים בגין זכויות בדירה:

1) תושבים בעלי זכויות בדירה או בבית כאמור בסעיף 3 להסכם זה יפוצו בגין זכויותיהם בדירה או בבית, הכל לפי הענין, בסכום המפורט בנספח להסכם זה. הסכום האמור יהא צמוד למדד תשומות הבניה מן המדד האחרון שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני חודש אוגוסט 1979 ועד המדד האחרון אשר פורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני מועד חתימת ההסכם.

2) מי שרכש דירה לאחר היום הקובע ואושר על-ידי ועדת איכלוס כתושב ימית לפני היום הקובע - יהא זכאי לפיצוי בגין הדירה בלבד בתנאים הנקובים בהסכם זה.

3) הממשלה מתחייבת בזה לאפשר לתושבים זכאים אשר קיבלו הלוואה אפוטיקאית בהכוונתה לרכישת הזכויות בדירה לגרור את ההלוואה בתנאים בהם ניתנה אם רכשו דירה בארץ תוך שישה חודשים מיום קבלת מקדמת הפיצוי בגין הדירה בימית.

לא רכש הזכאי דירה בארץ תוך המועד הנ"ל, תקוזז יתרת ההלוואה האפותיקאית האמורה מהתשלום האחרון בגין הדירה במועד תשלומו והזכאי ימשיך בתשלומי ההלוואה בהתאם לחוזה שבינו לבין הבנק עד לתאריך הקיזוז.

תושבים שקיבלו הלוואה עומדת לצורך רכישת זכויות בדירה לא יידרשו להחזירה והיא תהפך למענק.

ג. תושבים שלא נתקיימו בהם התנאים שבסעיף 3 להסכם זה והם גרים בשכירות בימית יהיו זכאים לפי בחירתם לאחת מאלה:

1) דירה חלופה בשכירות בערד או באזור פיתוח א + ; הדירה תוצע למכירה לשוכריה בתאריך בו יבקשו לרוכשה, באותה עת;

2) מענק השווה להפרש בין דמי השכירות ששולמו בימית בעת חתימת הסכם זה, לבין הסיוע המקסימלי בדמי שכירות שינתן ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת הפינוי.

המענק ישולם לתקופה של שלוש שנים.

3) תעודת זכאות אחת למשפחה כאילו היו התושבים "זוג צעיר" כמשמעו בתכניות הסיוע הקיימות ו/או שיהיו קיימות של משרד הבינוי והשיכון, לגבי זוג צעיר שצבר מספר נקודות מקסימלי, המתאים ל-1400 נקודות כיום.

תעודת הזכאות תקנה למשפחה זכאית זכות להלוואה לא צמודה לרכישת דירה חדשה, דירה מיד שניה בבניה עצמית, רכישת דיור במשק חקלאי, רכישת זכויות במושכר בדמי מפתח, הן מאדם פרטי והן מחברות בניה ללא הגבלה במחיר, בשטח ובמקום בו תבחר המשפחה וכן לרכישת דירה שהוצעה בשכירות כאמור לעיל.

ההלוואה תהיה בגובה שיהא נהוג בעת קבלתה באחר בו תירכש הדירה ובתנאי שגובהה לא יפחת מ-700,000 ל"י.

רשאים התושבים לבחור באחת משתי דרכים המפורטות להלן לפרעון ההלוואה:

<u>דרך א':</u> ההלוואה תעמוד לפרעון במשך 12 שנים ובריבית כמפורט להלן:

שנים	אחוז הריבית
1-2	9.9%
3-5	13 %
6-12	16.5%

<u>דרך ב':</u> ההלוואה תעמוד לפרעון במשך 18 שנים ובריבית של 12%.
תושבים זכאים שהם רווקים או גרושים וילדים אינם סמוכים על שולחנם, ולא נתקיימו בהם תנאי סעיף 3 להסכם זה - יקבלו תעודת זכאות כאילו היו זכאי משרד הבינוי והשיכון שצברו 1000-1199 נקודות. תעודת הזכאות ניתנת למימוש במשך תקופה של שלש שנים מיום פינוי ימית, רשאים התושבים הזכאים כאמור לפרוע את ההלוואה הנ"ל לפני מועד פרעונה וכן לגרור אותה בעת רכישת כל דירה אחרת בארץ.

7/...

11. תושבים זכאים אשר חתמו לפני התאריך הקובע על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרש באזור "כנה ביתך" בימית יהיו זכאים ללא מכרז ו/או הגרלה לחתום על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרשים אשר יוצעו לציבור, בתכניות "בנה ביתך" בערד או באיזור פיתוח א' + בגודל מגרשם בימית (בסטיות קלות); זכות זו תעמוד לתושבים תוך 5 שנים מיום הפינוי.

לא הוצעו ע"י ממשלת ישראל מגרשים כאמור בתקופה זו או לא רצו התושבים הזכאים לחתום על הסכם פיתוח לגבי מגרש שהוצע, או לא רצו במגרש כלל, תפקע זכותם לחתום על הסכם פיתוח כאמור לגבי מגרש כלשהו והם יהיו זכאים להחזר השקעות והחזר שווי הפיתוח בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית לא צמודה של 4% לשנה מיום ההשקעה.

לזכאים שהוכיחו להנחת דעת הנציג כי היו להם השקעות בתכנון המגרש ו/או בהתחלת הבניה בימית, תוחזר ההשקעה האמורה בתוספת הצמדה למדד יוקר הבנייה וריבית לא צמודה של 4% לשנה, מיום ההשקעה ולפי קבלות שיאושרו (אם יאושרו) ע"י הממשלה.

12. זכאים שכירים יזכו בפיצויי פיטורים עם פרישתם מעבודה לרגל פינוי ימית כדלקמן:

א. לעובדים הזכאים לפיצוי פיטורין כדין תשלם הממשלה פיצויי פיטורין בשיעור הקבוע בחוק אם המעסיק חייב לשלמם ולא שילמם.

הממשלה תקזז פיצויים אלה מסכום הפיצוי המגיע למעסיק בגין עיסקו על-פי הסכם זה.

הממשלה תשלם לעובדים כאמור בסעיף זה פיצויי פיטורים בשיעור שייקבע בהסכם בין נציבות שרות המדינה לבין הסתדרות עובדי המדינה. עם חתימת הסכם זה תשלם הממשלה על חשבון פיצויי פיטורים מקדמה בשיעור של 200% לתושבים שפרשו מעבודתם ונוטשים את הישוב עובר לחתימת ההסכם.

ב. עובד זכאי אשר פוטר ממקום עבודתו לאחר היום הקובע ואינו זכאי לפיצוי פיטורין לפי סעיף 1 (א) לחוק פיצויי פיטורין תשכ"ג-1963 בשל תקופת התעסקה או חלקה תחשב לו, למרות זאת, כל תקופת התעסקה לאחר היום הקובע לצורך חישוב פיצויים, והממשלה תשלם לעובדים אלה פיצויי פיטורין בשיעור שייקבע בהסכם בין נציבות שרות המדינה לבין ה סתדרות עובדי המדינה, ובכל מקרה ישולם השיעור המגיע כדין(100%).

8/...

13. התושבים יהיו זכאים ל"הוצאות העברה" מימית.
בסעיף זה "הוצאות העברה" - הוצאות להובלת ציוד מימית למקום אחר בארץ בדרך מקובלת וסבירה, התקנת מונה גז, מונה חשמל ומים לדירה, ביול חוזה לרכישת דירה ואיגרת רישומה בפנקסי המקרקעין או תוספת מס לפי הענין וכן מס ערך מוסף החל על רכישת הדירה ושכר טירחת עורך-דין בגין רכישת הדירה לפי תעריף מינימלי שיהיה בתוקף בעת חתימת ההסכם ופורסם על-ידי לשכת עורכי הדין בישראל.

התשלומים הנ"ל יחושבו כאילו רכש הזכאי דירת שוות ערך לדירה שפוצה בעדה בימית לפי ערכה הנקוב בנספח בהסכם ובתוספת העדכון הנובע מהצמדה למדד.

התושבים יהיו זכאים לכיסוי "הוצאות העברה" כאמור עפ"י קבלות שיוגשו על-ידם בתנאי שסכום זה לא יפחת מסך 50,000 ל"י אף ללא המצאת קבלות.

סך 50,000 ל"י הנ"ל יהא צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.1.80 ועד ליום התשלום. תושב יחיד יהא זכאי למלוא הוצאות ההעברה ולא למחציתם.

14. הממשלה תשלם לתושבים תוך שבועיים מחתימת הסכם זה, באמצעות _____ מקדמה על חשבון הסכומים המגיעים להם לפי הסכם זה כך:

א. סך _____ ל' השווה למענק הביסוס המגיע לתושבים עד תאריך חתימת ההסכם. יתרת מענק הביסוס תשולם באמצעות _____ במועד תאריך הפינוי מימית.

ב. מקדמה בגין זכויות בבית עסק תשולם לזכאים לפיצויים בגין זכויות כאלה כך:

עם חתימת ההסכם ישולמו:
2,500 ל' לכל מטר מרובע של עסק ולא פחות מ-100,000 ל' לכל בית עסק; בתנאי שאם נוהל בית העסק בבית המגורים של התושבים תשולם להם מקדמה של 50,000 ל' (חמישים אלף ל'). בנסיבות מיוחדות תחליט ועדת הזכאות אם יש מקום להגדיל המקדמה עד ל-100,000 ל'.

לאחר שומת בית העסק על ידי הממשלה וקבלת הסכמה בכתב לשומה, תשולם מקדמה נוספת ששיעורה, יחד עם התשלום בעת חתימת ההסכם, יגיע כ-80% מערך העסק.

היתרה באמצעות _____ בתוספת הצמדה כאמור בנספח העסקים.

ג. הממשלה מתחייבת לשלם לתושבים על חשבון הפיצויים שהיא התחייבה לשלם להם בגין זכויותיהם בדירה מקדמה בשיעור שלא יעלה על 80% מערך הדירה כאמור בסעיף 10 (2) להסכם זה.

יתרת הפיצוי בגין זכויות בדירה, תשולם, באמצעות _____
- היתרה תהא צמודה למדד תשומות הבניה מהיום שעדיו חושבת התצמדה לענין חישוב המקדמה ~~והוכיחו~~ ביד התושבים להנחת דעת הממשלה כי הם רכשו זכות במקרקעין בארץ או רכשו ציוד עסקי וכי לוח התשלומים שבהסכם הרכישה מחייבם לתשלומים העולים על סכום המקדמה הנ"ל - תהא ועדת הזכאות רשאית להחליט לפי שיקול דעתה המלא להגדיל את שעור המקדמה או לתת מקדמות נוספות.

15. התושבים נותנים בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית מהסכומים המגיעים להם בהתאם להסכם זה מתוך התשלום האחרון את יתרת חובותיהם שטרם נפרעו ממגוריהם ומתנהלת עסקיהם בימית בין אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ, לצוות ההקמה ימית, לחברת מבני תעשייה בע"מ, ולכל גוף אשר נתן להם הלוואה מכוונת ע"י הממשלה, והוראה בלתי חוזרת לנכות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע מהם בגין צריכת מים, חשמל או דמי השימוש ו/או התקנת טלפון בדירה ובבית העסק.

16. התושבים מצהירים בזה כי אין להם ולא תהיינה להם תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, הנוגעות במישרין ו/או בעקיפין ממגוריהם ו/או מפינויים מסיני, נגד ממשלת ישראל ו/או שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת, ואולם אם יוחלט ע"י הממשלה לגבי פינוי ימית ותושבי סיני האחרים במגזר העירוני ובאופירה, לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם נשוא הסכם זה, יהיו התושבים זכאים להנות משינוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בהתאם.

אם מתחייב הפרש השלום כתוצאה משינוי אמות המידה כאמור יהיה החלק שלא ישולם צמוד למדד תשומות הבניה לגבי פיצוי בגין הדירה, ולגבי שאר המרכיבים יהא צמוד למדדים אחרים, הכל לפי הענין.

17. א. התושבים מצהירים כי יש להם / אין להם ביטוח "ינאי", חברה לביטוח והשקעות בע"מ (מחוק את המיותר).

ב. למען הסר ספק מצהירים התושבים בזאת כי הם מוותרים ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המדינה ו/או נגד "ינאי", חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות לשהותם ו/או מפינויים מימית.

ג. החזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח "ינאי" תיעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידה.

18. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו בעקבות הפרה כאמור. וזאת בנוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

19. א. הסכמה מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרים מסויימים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות הנתונות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים; אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

20. נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים בענין שומת בית עסק או לענין זכאותם של התושבים לפיצויים ולהסדרים עפ"י הסכם זה; יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה ע"י שני הצדדים והחלטתו של הבורר תהא סופית.

הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.

מובהר בזאת כי נוסח הסכם הבוררות יקבע ע"י היועץ המשפטי לממשלה, והסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא כפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

21. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן הפקודה האמורה.

22. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

23. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך שצד אחד צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תינתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן:

ההודעה תיחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.

הממשלה: המינהל לבנייה כפרית, משרד הבינוי והשיכון, הקריה, ת"א

התושבים: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממשלה	התושבים
_____	_____
_____	_____

541-25.4.0080

נספח להסכם

פיצוי בגין דירות

א. ערך הדירות:

1. בתים - 3 קומות

3 חדרים	1,090,000 ₪
3.5 חדרים	1.280,000 ₪
4 חדרים	1.360,000 ₪

2. בתים דו-קומתיים

3 חדרים	1.450,000 ₪
4. חדרים	1.840,000 ₪

3. קוטג'ים

3 חדרים	1.475,000 ₪
4 חדרים	1.900,000 ₪
5 חדרים	2.350,000 ₪

4. בתים כודדים

3 חדרים	1.840,000 ₪
4 חדרים	2.100,000 ₪

ב. בגין הזכות בדירה ישולם סך של _____ ₪.

הסכום האמור ישולם בתוספת הפרשי הצמדה לפי שיעור העליה של מדד תשומת הבנית מן המדד שפורסם סמוך לפני 1.8.79, דהיינו: 484,9 נקודות עד המדד שפורסם לפני מועד כל תשלום.

בנוסף לכך יוחזרו הוצאות שהוצאו בגין תוספות ושיפוצים בדירה.
גובה הוצאות אלה יערכו ע"י השמאי הממשלתי, סכום הוצאות אלה יהיה צמוד למדד תשומות הבנית כאמור לעיל.

541-25.4.0080

מס' חוזה 47/76733/80

ה ס כ ם

ר ונחתם ביום 1 לחודש 12 שנה 1980

ב י ן

מישלת ישראל בשם מדינת ישראל, המיוצגת ע"י ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן - הממשלה)

מצד אחד

ל ב י ן

(להלן - בעל העסק)

מצד שני

הואיל ובעל העסק אושר על ידי ועדת הזכאות כבעל עסק זכאי שהפעיל עסקו בימית/אופירה/סיני דרך קבע וברוב ימות השנה לפני תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן - התאריך הקובע).

והואיל והוחלט להכיר על סמך אישורים אלה בבעל העסק כזכאי לענין התשלומים, ההסדרים והזכויות על פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם זה ובהתאם לתנאיו;

והואיל ובעל העסק נדרש לעזוב את ימית/אופירה/סיני בתאריך שיקבע על ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים.

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

טיב סיני חב' לשרותים בע"מ
תחנת דלק "פז"
אופירה שארם א-שייך

2/...

0024.6.0080

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בהסכם שנחתם על ידי רבים יראו את המונח "בעל עסק" כ"בעל עסק".

א. בעל העסק מצהיר בזאת כי יש לו זכויות בבית עסק בימית/אופירה/סיני וכי הוא מוסמך כדין.

בעל העסק מצהיר כי בית העסק היה מופעל בידו בדרך קבע בתאריך הקובע ובמשך 12 שנים.

ב. התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל היעדר היתר או רשיון עסק, דיני רישוי עסקים או בענין הפעלתו של עסק, תכריע ועדת הזכאות בעלי זכויות בעלי בית עסק של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

בבדיקת השאלה אם נוהל עסק ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו לרשויות המס.

3. בעל העסק מתחייב לחתום עם חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ הסכם להעברת זכויותיו בבית העסק לחברת זו.

אם תחול חובת תשלום מיסים כלשהם לרבות מס שבח ומע"מ על העברת הזכויות בעסק כאמור - תישא בהם הממשלה.

ביקש בעל העסק להמשיך ולהפעיל את העסק לאחר שחתם על ההסכם להעברת זכויות כאמור יחתום על הסכם שכירות עם שיכון ופיתוח לישראל בע"מ בנוסח שיומצא להם על ידי החברה.

4. בעל העסק מתחייב לפנות את בית העסק ולמוסרו לנציג מדינת ישראל שימונה לכך על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן - הנציג) כשהוא ריק מכל אדם וחפץ בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על-פי בקשת בעל העסק. הממשלה תודיע לבעל העסק שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

5. בעל העסק מתחייב להימנע מגרימת נזק כלשהו לבית העסק ולנהוג במידת הזהירות המירבית בעת פינויו.

בעל העסק מתחייב למסור את בית העסק לנציג כשהוא במצב תקין, נקי וראוי לשימוש.

3/...

"טיב כיני" חב' לשרותים בע"מ
תחנת דלק יפו
אופירה שארם-א-שייך

0024.6.0080

6. הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאים כי נתמלאו לגבי העסק התנאים המזכים בפיצויים כאמור בהסכם זה יהיה בעל עסק זכאי לאחר מילוי כל ההתחייבויות לפינוי בית העסק להשלומים ולזכויות בהתאם לאמור בנספח א' להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

התשלומים והזכויות ינתנו לאחר ניכוי כל החובות הנובעים מניהול בית עסק בימית/אופירה/סיני לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ, לצוות ההקמה ימית למינהל לפיתוח מרחב שלמה לחברת מבני תעשיה בע"מ, למינהל איזורי עיטם ולכל גוף אשר נתן הלוואה בהכוונת הממשלה.

טיב סיני אני לשרותים בע"מ
תחנת דלק "פז"
אופירה שארם-נ-שייך

7. הממשלה תשלם תוך שבועיים מחתימת הסכם זה באמצעות י.אמיתי א.סלונים מקדמה על חשבון הסכומים המגיעים לפי הסכם זה כך:

2,500.- ל"י לכל מטר מרובע של עסק, לא פחות מ-100,000.- ל"י לכל בית עסק, בתנאי שאם נוהל בית העסק מבית מגורים תשולם מקדמה של 50,000.- ל"י, בנסיבות מיוחדות תחליט ועדת הזכאות אם יש מקום להגדיל המקדמה ל-100,000 ל".

מקדמה בגין עסק סך של 646,879 שקל

לאחר שומת בית העסק וקבלת הסכמת בעל העסק בכתב לשומה, תשולם מקדמת נוספת ששיעורה יחד עם התשלום בעת חתימת הסכם זה, יגיע ל-80% מערך הנכס.

ממיקדמה זו ינוכו כל החובות שבעל העסק חייב לשלמם לממשלה, עובר לתשלום המקדמה לחברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, לצוות ההקמה ימית, לחברת מבני תעשיה בע"מ, למינהל מקרקעי ישראל, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, למינהל האיזורי עיטם ולכל גוף אשר נתן לבעל העסק הלוואה מכוונת על ידי הממשלה.

8. בנוסף לאמור בהסכם זה בעל העסק נותן בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית והסכומים המגיעים לו בהתאם להסכם זה מתוך התשלום האחרון את יתרת חובותיו שטרם נפרעו מהנהלת עיסקו בימית/אופירה/סיני בין אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ לצוות ההקמה ימית, לחברת מבני תעשיה בע"מ, למינהל מקרקעי ישראל, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, למינהל האיזורי עיטם ולכל גוף אשר נתן להם הלוואה מכוונת על ידי הממשלה, והוראה בלתי חוזרת לנכות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע ממנו בגין צריכת מים, חשמל ו/או דמי שימוש והתקנת טלפון בבית העסק.

4/...

טיב סיני חב' לשרותים בע"מ
תחנת דלק "פז"
אופירה שארם-נ-שייך

0024.6.0080

9. בעל העסק מצהיר בזאת כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא הנובעות במישרין ו/או בעקיפין מהנהלת עיסקם ו/או מפינויים מסיני נגד ממשלת ישראל ו/או שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או מחברת מבני תעשייה בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת. ואולם אם יוחלט על ידי הממשלה לגבי פינוי ימית/אופירה, או בעלי עסק בסיני במגזר העירוני לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם נשוא הסכם זה, יהיה בעל העסק זכאי להנות משינוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בהתאם.

אם מתחייב הפרש תשלום כתוצאה משינוי אמות המידה כאמור, יהיה החלק שלא שולם צמוד למדד תשומות הבניה לענין זכויות במקרקעין ולגבי שאר המרכיבים יהיו צמודים למדדים אחרים, הכל לפי הענין.

10. א. בעל העסק מצהיר כי יש לו/אין לו ביטוח "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ.

ב. למען מנוע ספיקות בעל העסק מצהיר בזאת כי הוא מוותר ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המדינה ו/או נגד "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות משהותם ו/או מפינויים מאופירה.

ג. החזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח ינאי תעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

11. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שהם נגרמו בעקבות הפרה כאמור וזאת נוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

12. א. הסכמה מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהוות תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שוה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות הנתונות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

5/...

טיב סיני חב' לשרותים בע"מ
תחנת דלק "פז"
אופירה שארם א-שייך

0024.6.0080

13. נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים לענין שומת בית עסק או לענין זכאותם לפיצויים ולהסדרים על-פי הסכם זה יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה על ידי שני הצדדים, והחלטתו של הבורר תהא סופית.

הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.

מובהר בזאת כי נוסח הסכם הבוררות יקבע ע"י היועץ המשפטי לממשלה, והסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא לכפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

14. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן הפקודה האמורה.

15. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

16. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך שצד אחד צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תינתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן.

ההודעה תחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הממשלה משרד הבינוי והשיכון

בעל העסק טיב סיני בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום

י. מרגלית-ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

ד. בן יהודה חשב המשרד

בעל העסק
טיב סיני
חב' לשרותים בע"מ
תחנת דלק "פז"
אופירה שארם-א-שייך

סעיף תקציבי: 70-60-382-30
מיון תקציבי: 90-81 הוצאה מרחלטת
0024.6.0080

מ ר ץ 1980

עקרונות לפיצוי בעלי עסקים בסיני

1. כ ל ל י

בעקבות מחוייבותה של ישראל מכח הסכם השלום עם מצרים לפנות שטחים בחצי האי סיני קובעת הממשלה את העקרונות הבאים על פיהם יוערכו הפיצויים שישולמו לבעלי עסקים שיתפנו מסיני.

2. ה ז כ א ו ת

א) זכאי על-פי עקרונות אלה הוא מי שהיה בעל זכויות בעסק בסיני ביום הקובע. מי שחכר קרקע לצרכי בניה עצמית של עסק וביום הקובע טרם החל או טרם השלים את הבניה, יהיה זכאי לפיצוי לפי סעיף 9 לעקרונות אלה בלבד.

לענין זה - "היום הקובע" - יום ה-30.9.78.

" ע ס ק " - עיסוק בעל צביון מסחרי.

ב) עקרונות אלה לא יחולו על עסקים הנושאים אופי חקלאי ועל חברות העוסקות בחקר ובקידוחי נפט לגבי חחנות דלק ייקבעו קריטריונים בנפרד.

ג) לא חוכר זכאות על-פי עקרונות אלה לגבי מבנה שהוקם או שטח שהוחזק שלא כדין.

ד) (1) לא חוכר זכאות על פי עקרונות אלה לגבי עסק שנוהל שלא-כדין.

(2) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, חכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצוי.

ה) בבדיקת השאלה אם ניהל אדם עסק, ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו על ידיו לרשויות המס.

3. עקרונות כלליים לפיצוי

א) בהערכת ה יצויים של מי שהוכחה זכאותו, ילקחו בחשבון מרכיבים אלה (אם נתקיימו בבעל העסק).

(1) הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר.

(2) זכויות בקרקעין (לרבות מבנים)

ב) הערכת שווי הזכויות במקרקעין והיטוב ההוצאות וההפסדים בגין ההעברה נעשה על בסיס הערכה של סידור חלוף באיזור ממוצע באילת ואזור טוב בערד.

ג) הערכת שווי המיבנה והציוד תיעשה על בסיס המצב הקיים ביום הקובע, ולא יובאו בחשבון השקעות במיבנה או בציוד שנעשו לאחר מכן, אלא אם כן אושרה בקשה להשקעה כזו בועדה שהוסמכה לכך, ובאישור שניתן כאמור לא סוייגה במפורש זכות המבקש לקבל פיצויים בגין השקעה כזו.

ד) הערכת הפיצויים תיעשה על ידי השמאי הממשלתי בנפרד לגבי כל עסק ועסק, בכפוף לעקרונות שנקבעו במסמך זה ובהתחשב בהערכת שווי הנכסים שנקבעה בטבלאות שתובאנה להלן.

4. <u>יישום עקרונות הפיצוי לסוגים שונים של בעלי עסקים</u>

בעלי עסקים זכאים חלקים לקבוצות העיקריות הבאות:

א. בעלי עסקים שחכרו מיבנה לעסק לתקופה ארוכה (רוכשי מיבנים בשפת יום-יום).

ב. שוכרי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות.

ג. המנהלים עסק בבית מגוריהם.

ד. בעלי זכויות חכירה על קרקע שבנו מיבנה לעסק בבניה עצמית ומנהלים בו עסק.

ה. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית שביום הקובע טרם החלו או טרם השלימו את הבנייה.

5. <u>בעלי זכויות חכירה לתקופה ארוכה בבתי עסק</u>

א. <u>זכויות במקרקעין</u>

1. בגין מרכיב זה יקבל בעל זכויות חכירה במיבנה מבנייה קשיחה ובסטנדרט בנייה המקובל בבנייה הציבורית פיצוי שייקבע בין שיעור המינימום לשיעור המקסימום כמתואר להלן בטבלה. קביעת השיעור הסופי תיעשה בהתחשב בנתוני המקום ונתונים פיזיים נוספים:

עד 40 מ"ר נטו ראשונים לפי בסיס של 30,000 - 40,000 ל"י מ"ר
80 - 40 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 20,000 - 27,000 ל"י מ"ר
150- 80 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 12,000 - 16,000 ל"י מ"ר

מעל 150 מ"ר נטו - בהתחשב באופי ובסיב

המבנה עבור שטחים נילווים - גלריה

בבנייה קשיחה 12,000 - 16,000 לי מ"ר

עבור שטחי מרתפים תקשורים

אינסגרליח לנכס עצמו 8,000 - 10,000 לי מ"ר

שטחי איחסון שאינם קשורים אינסגרליח לנכס ושטחי מרפסת או חצר צמודים המשמשים כדין את העסק יוערכו בנפרד.

<u>תוספת עבור גובה:</u> נכס מסחרי שגובהו מעל 3½ מ' יקבל תוספת של 2% על הבסיס המצויין בטבלה בגין כל 20 ס"מ גובה.

2. לבעלי זכויות במיבנים שאינם קשיחים או אינם תואמים סטנדרט בנייה מקובל, כאמור בסעיף קטן (1) או אינם נכנסים לכסגרת הטבלה מסיבה אחרת ייקבע הפיצוי תוך התייחסות לעקרונות האמורים לעיל ובהתחשב באופי ובסיב המיבנה.

ב. <u>פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר</u>

בגין מרכיב פיצוי זה יקבל בעל עסק פיצוי על הדברים הבאים:

1. הפסד הכנסה בעת העסקת העסק והרצתו במקום החדש, אבדן לקוחות, הפסד מוניטין (במובן רווח עודף שהעסק מפיק מעל לרווח המצוצע באותו ענף) הפרשי מיסים ואגרות שיחוייב בהם עקב ההעברה, התיקרויות תיפעול, הוצאות בגין קבלת יעוץ ממומחים, הוצאות מינהליות ואחרות ממין אלו.

פיצוי על מכלול הוצאות אלה ינתן בגובה של הכנסה שנתית אחת בערכים ריאליים ליום התשלום שהיתה לבעל העסק.

לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" כמובנה בפקודת מס הכנסה שהיתה לזכאי במשך שנת פעילות אחת בעסק. לצורך עשיית החישוב יובל הזכאי לבחור שנת הכנסה מבין שלוש השנים שקדמו ליום הקובע, או ממוצע שנתי של הכנסותיו במשך תקופת פעילותו של העסק מהיום הקובע ועד למועד בו יפנה בפועל או יחוייב לפנות את העסק (לפי המוקדם יותר). ההכנסה השנתית תיקבע על בסיס ספרי החשבונות של העסק, דו"חות לרשויות המס או תחשיבים ענפיים של רשויות המס, או דרך חישוב אחרת אשר תאושר על ידי רואי חשבון שיופעלו על ידי השמאי הממשלתי.

2. כן ישולם לבעל עסק פיצוי לכיסוי הוצאות הפירוק, ההעברה וההתקנה מחדש של מיתקנים וציוד השייכים לעסק והניתנים להעברה, לרבות הוצאות חיוניות להתאמת המיבנה החדש למטרת ניהול העסק.

כן ישולם לזכאי הערך המשוערך והמופחת של הציוד שאינו ניתן להעברה, או שאין כדאיות כלכלית בהעברתו.

הערך כדאיות כלכלית להעברה יחול במקרה בו חערך המשוערך והמופחת של הכנס אינו עולה ב-10% או יותר על הוצאות הפירוק, ההעברה וההרכבה מחדש.

6. שוכרי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות

זכאים הנימנים על קבוצה זו הם אלה ששכרו מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות ממדינת ישראל או מסעמה, לרבות חברה ממשלתית. נבחין בקבוצה זו בין שוכרים לעסקי מסחר ושירותים לבין שוכרים לתעשיה ומלאכה.

(1) שוכרים למסחר ולשרותים

(א) פיצוי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים)

הפיצוי בגין מרכיב זה יחושב באחוז מתאים משווי הנכס, כפי שהוערך בטבלת הפיצויים לבעל זכות חכירה לתקופה ארוכה בסעיף 5(א)(1) לעיל. בקביעת שיעור הפיצוי נלקחו בחשבון הפרשי שכר הדירה הצפויים עקב ההעברה, הציפיה לעתיד של השוכר לחידוש חוזה השכירות וכן משך התקופה בה שהה במושכר בפועל. להלן טבלת חישוב שיעורי הפיצויים בגין שווי הזכויות במקרקעין לשוכר הנמנה על קבוצה זו:

משך שנות השכירות בפועל	שיעור משווי הנכס ב-%
1	19%
2	21%
3	24%
4	27%
5	29%
6	33%
7	37%
8 ויותר	40%

(ב) פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה

כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

(2) שוכרים לתעשיה ולמלאכה

לשוכר הנימנה על קבוצה זו ינתן פיצוי באחת משתי הדרכים הבאות:

א. מושכר חלוף

1. שוכרי מיבנים לתעשיה או למלאכה מחברת "מיבני תעשיה" יהיו זכאים תוך 6 חודשים מיום שבינו בפועל את עסקם לקבל מושכר דומה באזור תעשיה באחד מאזורי פיתוח א+ בארץ, וזאת בכפוף להתמלאותם של שני תנאים אלה:

1. לחברה יהיו מיבנים מתאימים ליעוד האמור.

2. בעל העסק יענה על הקריטריונים לאיכלוס מפעלים הנקבעים מעת לעת על ידי משרד התמ"ת וחברת "מיבני תעשיה".

2. תנאי השכירות של המושכר החלוף לא יהיו גרועים מתנאי השכירות שחלו על בעל העסק בסיני, וזאת לתקופה של 5 שנים מיום שקיבל בעל העסק את המושכר ביטוב החדש.

לאחר מכן, יחולו עליו תנאי השכירות הסקובלים מעת לעת למושכרים מסוג זה בי ו ב החדש. במידה וגורם הותק נלקח בחשבון לצורך קביעת תנאי שכירות אלה, הוא יחושב מיום שבעל העסק חתם לראשונה על חוזה שכירות בסיני.

3. במידה ובעל העסק ירצה לשכור מיבנה בשטח גדול יותר מכפי ששכר בסיני, יחולו על שטח נוסף זה תנאי השכירות הסקובלים באותה עת במקום זה. בא שכר מיבנה בשטח קטן יותר מכפי ששכר בסיני, יהיה זכאי לפיצוי כספי בגין ההפרש על בסיס ההערכה שתתואר להלן בס"ק (ב).

4. הזכויות לקבלת מושכר חלוף תינתנה לבעל העסק בלבד ולא ניתן להעבירו לאחר.

5. בנוסף לקבלת מושכר חלוף יקבל בעל העסק פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

ב. פיצוי כספי

לא נתמלאו התנאים לקבלת מושכר חלוף כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, או העדיף בעל העסק לקבל פיצוי חד פעמי במקום מושכר חלוף, יהיה זכאי לפיצוי בדומה לשוכרים למסחר ושירותים והסבלה בסעיף 6(1)(א) תחול עליו אלא שלגביו יחושב שווי הנכס בכל מקרה על בסיס של 7,500 ל"י למ"ר ברוטו.

כן יהיה זכאי לפיצוי בגין הוצאות והפסדים כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

7. המנהל עסק בבית מגוריו

הפיצוי שינתן למי שנמנה על קבוצה זו יהיה בגין הוצאות והפסדים כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

8. בעלי עסקים שניבנו בבנייה עצמית

לבעלי עסקים הנימנים על סוג זה הוקצתה קרקע בחכירה לשם הקמת פרוייקט תיירותי, תעשייתי, או מסחרי אחר. יש להבחין בין:

א. בעלי זכות חכירה בקרקע עם אופציה להארכה ל-49 שנים.

ב. בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע ללא אופציה דומה.

ג. בעלי זכות חכירה עם אופציה להארכה עד 49 שנה

הפיצוי שינתן לבעלי עסקים אלה יורכב מהמרכיבים הבאים:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה

בעל העסק יקבל פיצוי בשיעור ההוצאות הדרושות להקמה מחדש באיזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) של מיבנה דומה מבחינת השטח, הטיב, סטנדרט הבנייה, סוג החסרים שנעשה בהם שימוש, וכל נתון אחר שיש לו השפעה על ערך המיבנה.

2. פיצוי עבור אבדן זכויות החכירה בקרקע

לבעל עסק כאמור ינתן פיצוי על בסיס של 40% משווי הקרקע במקום ממוצע באילת המיועד להקמת עסק מאותו סוג, הווה אומר - לגבי מפעל תעשייתי - הבסיס יהיה שווי קרקע לתעשיה באיזור תעשיה ממוצע; לגבי בתי מלון שווי קרקע למלונאות או ייעוד תיירותי אחר באזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) לענין בתי מלון ייחבע השווי גם בהתחשב במספר החדרים הקיים בפועל במלון ובהתאם להנחיות בדבר תכנון ודירוג בתי המלון של מינהל התיירות במשרד התמ"ת.

3. פיצוי בגין הפסדים והוצאות עקב העברה

לבעלי עסקים אלה ינתן גם פיצוי בשיעורים הקבועים בסעיף 5(ב) לעיל.

4. פיצוי חלוף לבעלי עסקי מסחר ותיירות שאינם בתי מלון

בעלי עסקים במסחר או תיירות שאינם בתי מלון ואינם מפעלי תעשייה כגון בעלי בתי קפה ומסעדות וכיו"ב ונבנו בבנייה עצמית קשיחה ובסטנדרט בנייה מקובל יהיו רשאים לבחור במקום במסגרת

המיצויים הקבועה בסעיפים קטנים (1) עד (3) לעיל, כמיצויים הניתנים לבעלי זכות חכירה במבני עסק לתקופה ארוכה על פי הקבוע בסעיף 5 לעיל.

ד. <u>בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע לתקופות קצרות</u>

אלה מרכיבי המיצוי לקבוצה זו:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה כמפורט בסעיף קטן (ג)(1) לעיל.

2. מיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע על פי העקרונות הקבועים בסעיף קטן (ג)(2) לענין קביעת שווי הקרקע, אלא ששיעור האחוז משווי זה שינתן לבעל הזכות יקבע בהתאם לטבלה הבאה:

מספר שנות חזקה בפועל מכח הסכם ההרשאה	שיעור משווי הקרקע ב-%
1	15%
2	17%
3	19%
4	21%
5	23%
6	26%
7	28%
8 ויותר	30%

3. מיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב ההעברה - כאמור בסעיף 5(ב) לעיל.

9. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית <u>שלא החלה או טרם הושלמה ביום הקובע</u>

א. היה אדם בעל זכות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית של בית עסק וביום הקובע טרם החל בבנייה יקבל מיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).
כמו כן יקבל החזר הוצאותיו המחייבות במישרין להקמת המיבנה.

ב. החל אדם בבנייה אך טרם השלימה ביום הקובע, יקבל מיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).

כמו כן ינתן לו החזר הוצאות על פי האמור בסעיף 8(ג)(1) בשינויים המחוייבים מן הענין, וזאת, יחסית לגודל ההשקעה שהשקיע בבניית המיבנה עד ליום הקובע. תנאי מוקדם לקבלת פיצוי בגין מרכיב זה הוא כי המבקש יגיש רו"ח השקעות מאושר על ידי רואה חשבון, אשר ישקף את היקף השקעותיו במיבנה עובר ליום הקובע.

אשר להשקעות שהושקעו במיבנה לאחר היום הקובע, ינתנו לזכאי החזר הוצאות בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לעיל.

10. בעלי זכויות בעסק בלתי פעיל ביום הקובע

בעל זכויות בעסק שפעילותו נפסקה לפני היום הקובע יקבל פיצוי בגין זכויותיו בקבוע בכללים אלה, למעט פיצוי כמוגדר בסעיפים 5(ב)(1) ו-13.

11. התעסקות בחלק מהעסק העיקרי

היה אדם בעל זכויות בעסק בסיני המהווה רק חלק מעסקו העיקרי, יקבל פיצוי כאמור בכללים אלה, למעט פיצוי כאמור בסעיף 5(ב)(1).

הוראות כלליות

12. ה ל ו ו א ו ת

בעל עסק שיעביר את עסקו למקום אחר יהיה רשאי להמשיך ולפרוע הלוואות ממשלתיות שקיבל ומלוא פרעונן טרם חל ביום הפינוי, אם נתקיימו התנאים הבאים:

א. נתקבל אישור מהגורם המוסמך כי העסק החליף על פי אופיו ובודלו מזכה אותו להמשיך וליהנות מהלוואות אלה.

ב. הוסדרו עם הבנקים הנוגעים בדבר השינויים בבטחונות המתחייבים מן השינויים שחלו בעסק.

לא נתמלאו תנאים אלה, יקוזזו יתרות החובה של הלוואות אלו מסך הפיצויים שישולמו לבעל העסק.

13. פיצוי פיטורין

א. פיצויי פיטורין מובדלים מעבר למתחייב על פי דין או הסכם שהחליטה הממשלה לשלם לעובדי מדינה המתפנים מסיני, ינתנו באותו שיעור גם לעובדים ישראליים אחרים הנאלצים להתפנות מסיני. סכומים אלה ישולמו בכל מקרה במישרין על ידי הממשלה לעובד.

ב. חייב בעל עסק לשלם פיצויי פיטורין לעובד שלו מכח דין, הסכם או נוהג ולא שילמו, רשאית הממשלה לשלם לעובד את סכום הפיצוי המגיע לו מהמעביד, ולקזזו מסכום הפיצוי שהיא אמורה לשלם לבעל העסק מכח עקרונות אלה.

14. הצמדה וריבית

א. סכומי הפיצוי המגיעים לזכאי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים) יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואילו פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר כאמור בסעיף 5(ב)(1) ו-(2) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור 4% לשנה.

ב. לענין הערכת שווי הזכויות במקרקעין תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נתאשרו כללים אלה על ידי הממשלה או מי שהוסמך על ידה.

לגבי יתר מרכיבי הפיצוי, תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נקבעה השומה הסופית לגביהם, ואילו הריבית תחושב ממועד קביעת השומה כאמור ועד ליום התשלום או ההפקדה של סכום הפיצויים.

ג. לא יזכה אדם בהצמדה וריבית כאמור בסעיף קטן (א) לגבי תקופה שבה מנע בעל העסק את מסירת החזקה בנכס לאחר שנקבע כדין מועד לפינוי.

15. מיסים ותשלומי חובה

א. תשלום פיצויים לא ייעשה אלא לאחר ששולמו כל המיסים, הארנונות וכל תשלומי החובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו במקרקעין ובמיבנים.

ב. לא שולם תשלום מהתשלומים האמורים, רשאית הממשלה לשלמו מתוך סכום הפיצויים המגיע לבעל העסק.

16. קיזוז חובות המגיעים לממשלה

מגיע לממשלה חוב בסכום קצוב מבעל עסק רשאית היא לקזז בתוספת ריבית והצמדה, מסכום הפיצויים שישולמו לו.

17. בעל עסק המבוטח בביטוח "ינאי"

א. בעל עסק שלזכותו פוליסת ביטוח בחב' ינאי יהיה זכאי לפיצויים על פי כללים אלה רק לאחר שחתם על כתב ויתור על כל תביעה כנגד חב' "ינאי" בגין פוליסה כאמור.

ב. קיבל בעל עסק דמי ביטוח מכח פוליסה באמור, ינוכו דמי ביטוח אלה מסכום הפיצויים שישולם לו על פי כללים אלה.

18. זכות לפיצויים מותנית ב ינוי בפועל

זכות בעל עסק לפיצוי מותנית בפינוי בפועל של השטח ומסירת החזקה בעסק לידי המדינה או מי שפוקל מטותה, וכל זאת בכפוף למקרה בו גוף שהוסמך לכך החליט על תשלום מיקדמות בסרס נעשה הפינוי בפועל.

19. מ י ק ד מ ו ת

שיעור המיקדמות שיוחלט לשלמן לזכאי ייקבע בשים לב לסמכן כולל של תרבותיו למטלה, המסכום המיקדמות יקוזזו בכל מקרה מכומי החובות שהזכאי חב לשלמם למטלה עובר לתשלום המיקדמות.

20. ועדת זכאות

ואלה סמכויות ועדת הזכאות:

1. לקבוע זכאותו של בעל עסק בהסתמך על בקשתו, ולאחר התייחסות לחוות דעת גורמי המינהל במקום.

2. לקבוע את שיעור הפיצוי המגיע בהסתמך על הערכת השמאי המטשלתי, על פי הקריטריונים הללו.

3. לדון ולהחליט על פי רוח עקרונות אלה, גם באותם מקרים שאינם נופלים ל-ד' אמות כללים אלה.

21. הגשת בקשות

בעל זכות בעסק יגיש בקשתו לפיצוי למינהל לבנייה כפרית עד ליום 1.9.80 ולא יאוחר מ-90 יום לפני המועד בו יפנה או יחוייב לפנות (לפי המוקדם יותר) את עסקו מסיני.

22. מספר בעלי זכויות בעסק

א. לא ינתן פיצוי כולל בגין עסק אחד בשיעור העולה על 100% בקבוע בכללים אלה. ואם היו מספר בעלי זכויות בעסק, יקבל כל אחד שיעור פיצוי יחסית לגודל זכותו.

ב. זכויותיהם היחסיות של הזכאים לפיצוי בגין עסק אחד תקבענה בהסכם ביניהם. בהעדר הסכם כזה, ימציאו הזכאים לועדת הזכאות פסק דין סופי או פסק בורר הקובעים את חלוקת זכויותיהם בעסק.

לא המציאו אחד מאלה, יופקד סכום הפיצוי הכולל בגין בית העסק בחשבון סגור בבנק, וישולם לזכאים לאחר שימציאו הוכחה בדבר השגת הסדר - בין מכח הסכם ובין מכח פסק לענין חלוקת זכויותיהם בעסק.

ג. כל הבקשות של בעלי זכויות בעסק אחד תוגשנה במאוחד. לא נעשה כן ושולמו מלוא הפיצויים בגין העסק רק לחלק מבעלי הזכויות, פטורה הממשלה מלפצות את מי שבקשתו לא הוגשה במועדה ובדרך הנאותה.

23. <u>ב ו ר ר ו ת</u>

נמצא בעל עסק חולק על החלטת ועדת הזכאות תובא המחלוקת לבוררות, וזאת בכפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה. ההכרעה בבוררות תהיה סופית.

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

היחידה ליישום עקרונות
פינוי סיני

תאריך: 16 ביולי 1980
מספר: ש.י.ע.פ. 146

המינהל לפ"ת ו"ו ונרש"ל
חיק עיני
ש"ר
2298 48/38
24-07-1980
אגודה

לכבוד:
[illegible]
[illegible]

הנדון: היחידה להסדר פינוי סיני

מצורף בזה לידיעתך תאור התפקידים וצורת עבודתה של היחידה להסדר פינוי סינ, לפי הפרוס הבא:

נספח א' - עץ מבנה של היחידה

נספח ב' - יחידת הפינוי - תפקידים

נספח ג' - מרשם פעולות חשלום

בברכה,

זאב עופר
מנהל היחידה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
היחידה ליישום עקרונות מיגרי סיגי

נספח א'

עץ מבנה של יחידת הפיגרי

- - - - תאום זיקתי

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
היחידה ליישום עקרונות פינוי סיני

נספח ב'

יחידת פינוי - תפקידים

מס' סד'	ה ת פ ק י ד	תאור התפקיד	מאויש ע"י
.1	מנהל היחידה	- לרכז את כל נושאי תשלום המיצויים - ליישם את עקרונות הפינוי	זאב עופר
.2	עוזר כללי למנהל היחידה	- לרכז את ועדת הזכאות - לקבל פניות שונות	אהובה סוליפן
.3	עוזר לטפול בעסקים	- לרכז את הטפול בהביעות המיצוי לעסקים - לעקוב אחרי ההליך השמאות	לא מאויש עדין
.4	מזכירה 1	- לרכז את הדאר של מנהל היחידה - לקבוע לוח זמנים - להשיב על מכתבים - לעקוב אחרי בצוע הנחיות של מנהל היחידה	בר מריאנה
.5	ממונה על בצוע המיצויים	- להפעיל את המחלקה - לודא על התחמת הסכמי הפינוי בהתאם לעקרונות - לודא על עריכת ההסכמים בהתאם לנוהלי התשלום המקובלים - הפעלת מערכת התשלומים	מרי חדייר
.6	עוזר למנהל המחלקה	- רכוז התיקים - פקוח שוטף על עבודת המחלקה	חנה תלפון
.7	פקיד קבלה 1	-קבלת קהל - התחמת הסכמים - טפול בתיקים - הבאת חומר לתשלום - לבייל	אסתר מזרחי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
היחידה ליישום עקרונות פיננסי סיני

נספח ב'

מס' סד'	התפקיד	תאור התפקיד	מאויש ע"י
.8	פקיד קבלה 2	כנ"ל	עדנה אליהו
.9	מדפיסה 1	- להדפיס הסכמים - להדפיס דאר	ציפורה דתיאל
.10	מדפיסה 2	כנ"ל	מלי אלשייך
.11	חשב 1	- לחשב חשבונות ראשוניים - כמידת הצורך לחשב חשבונות ביניים	איתן דרור
.12	חשב 2	כנ"ל	אבנר עמר
.13	חשב 3	כנ"ל	מוריס וינברג
.14	ראיית חשבונות	- לחשב חשבונות ביניים - לערוך חשבונות סופיים - לאשר את התיק מבחינת ראיית החשבונות	משרד המאירי

[illegible]

[illegible]

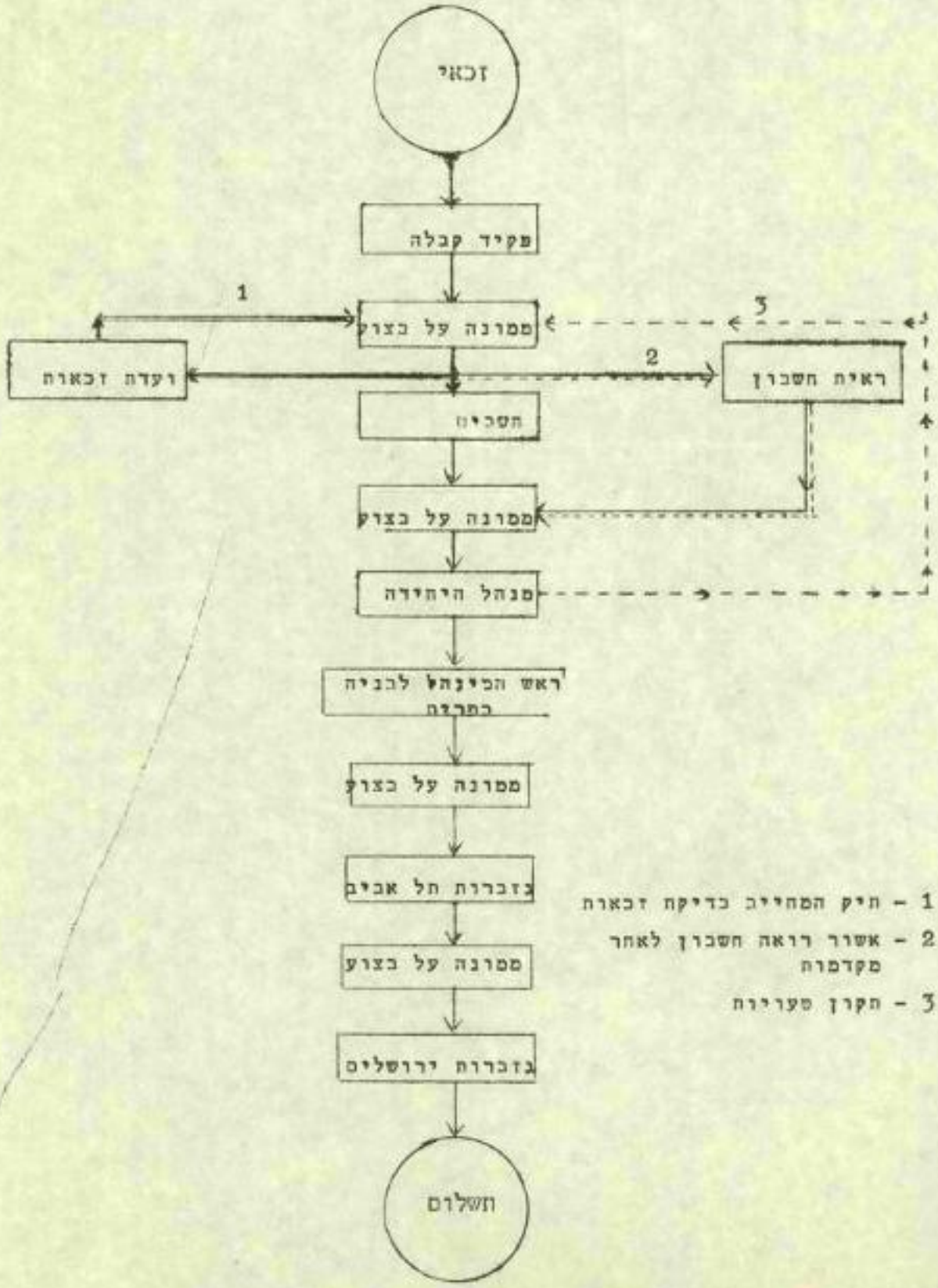
[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible] [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible] [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible] [illegible] [illegible]	[illegible]

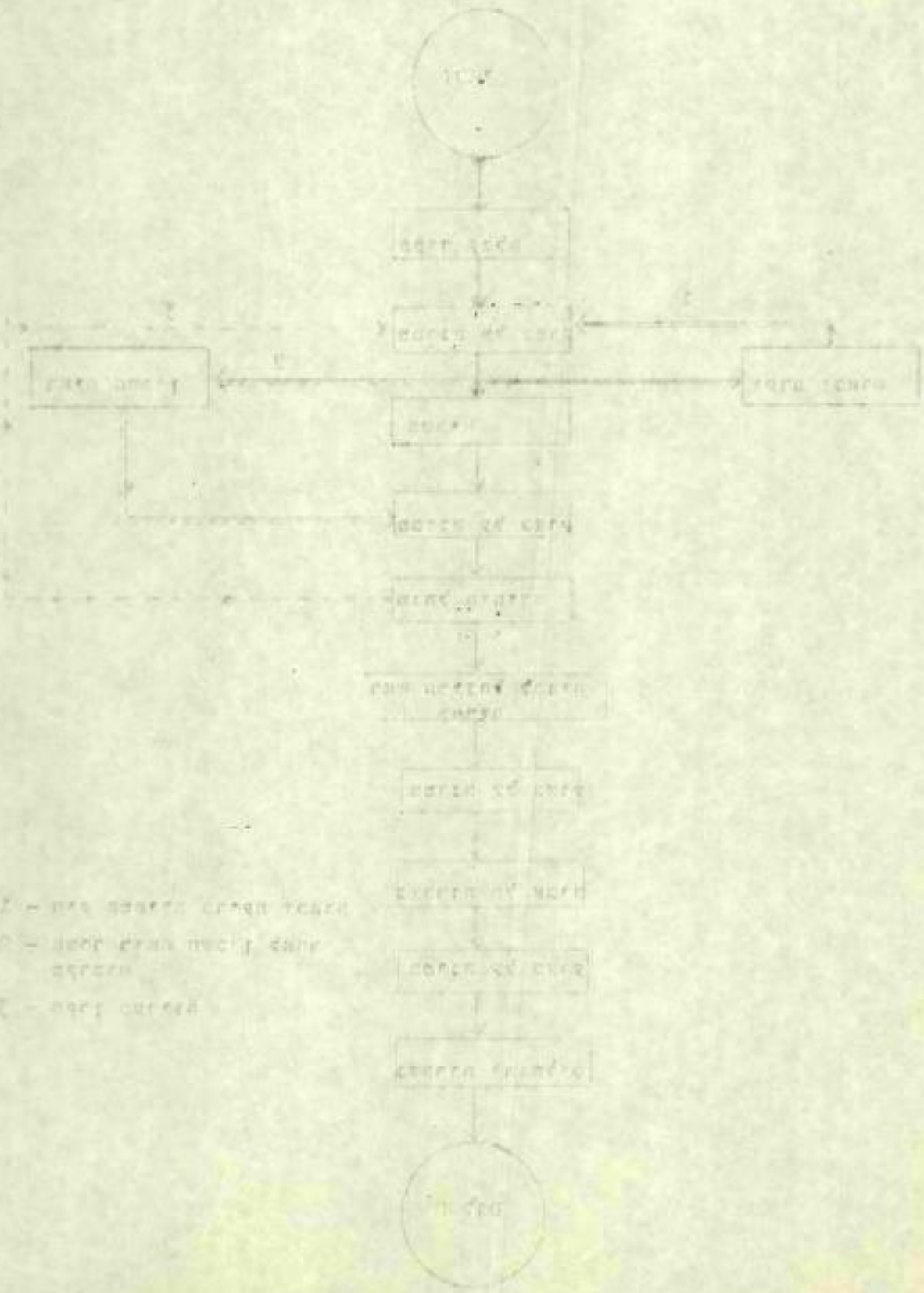
משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
היתידה ליישום עקרונות פינוי סיני

נספח ב'

מרשם פעולות השלום



1 - תיק המחייב בדיקת זכאות
2 - אשור רואה חשבון לאחר מקדמות
3 - תקון טעויות



הצעת - החלטה

מחליטים: א. מאשרים את העקרונות להסדר התעברות של מתיישבים מבושבי פתחת רפיח המבוקשים להחלטה זו.

ב. מסמיכים את שר החקלאות לטפל בביצוע האמור בהסדר ההעברה.

דברי - הסבר

בהחלטת ממשלה מספר 755 הוחלט "כי שר החקלאות יטפל בפתרון הבעיה של יישובם מחדש של היישובים המכרזיים בתחל ימית ובסיני" ולטם בך אף יקיים מגעים עם היישובים.

ואכן, קיימים שר החקלאות ביחד עם נציג משרד הבינוי, סדרת ארוכה של פגישות ודיונים עם המתיישבים ובאי כוחם, בכוונה להגיע להסדר מוסכם בדבר תנאי ההעברה המלאה.

בפגישות אלה לא הושגה הסכמה מלאה לגבי האזור בגלל המצ"ב, אם כי בנושאים מסויימים היתה הסכמה רעים.

הואיל ונושא ההעברה אינו מורכב מהחלט להסיר התילה מינגיים של המתיישבים שהביעו רצונם להתנחל בכורדים-שלא במסגרת האגודה.

הסתבר כי ניתן לחלק את הטיפול במתיישבים על כי חלוקה הבאה:-

א. מתיישבים בודדים המעוניינים לאזור עירוני.

ב. מתיישבים הנוכרים להתיישבות חקלאית קיימת.

ג. מתיישבים הערבים באגודה לגבי התיישבות חדש-חבל הבשור.

הנוסח המצ"ב עיקרו בפתרון בעיות המתבודדות אצל המתיישבים המתגוררים בכורדים, בין לאזור עירוני וכן להתיישבות חקלאית קיימת.

כמשך חודשים האחרונים בהם נוהלו הדיונים, התעוררו מספר מצומצם של מקרים בהם היה צורך לאפשר למתיישבים להתמגנה, ולשם כך לקבל מקרקעין, מתיישבים אלה הסכם על הסכם בו התחייבו, בין היתר, לפנות את המתחה, כפי כן נקבע בהסכם זה כי חידר העקרונות שיאושר על ידי הממשלה יחול גם עליהם.

בקרב תושבי האזור שוררת מבוכה באשר לעתידם ולכן יש חשיבות מירבית לגבש את עמדת הממשלה בענין, ולהביאה בהקדם האפשרי לידיעת כל המתיישבים המתיבים בפינוי.

עקרונות להסדר העברה
של מתיישבים ממושבי פתחת רפיח

כלליים -

1. מטרת מסמך זה הינה להביא, ככל האפשר, את המתיישבים לנצב שבר היו סמוך לפינויים, ובהתחשב ביעדים ובשיקולים של המתיישבות המקלאית כפי שהם נקבעים ע"י ממשלת ישראל.

2. למטלה ענין רב במך שהמתיישבים ישארו במושב זמן רב ככל האפשר ואם ניתן הדבר, עד למועד הפינוי, דהיינו 31.3.82.

3. מתיישב שירצה לעזוב בתאריך כל שהוא לפני מועד הפינוי יהא זכאי לקבלת תשלום בהתאם לאמור במסמך זה.

4. לכל מתיישב תהא בחירה חופשית של מקום יישובו מחדש מחוץ לפתחת רפיח.

5. האמור במסמך זה לא יחול על מי שהתיישב בישובי פתחת-רפיח אחרי המועד הקובע דהיינו 30.9.78.

6. האמור במסמך זה יחול על מי שהתיישב במושבי הפתחה על פי התלטת הסוכנות המיישבים ובר בפועל במקום לאחר המועד הקובע.

המתיישבים לא יהיו רשאים להשקיע בפתחה את הסכומים האמורים במסמך זה, כולם או חלקם.

8. עקרונות אלה יחולו על כל מתיישב בתכנה, עם חתימתו על הסכם פינוי.

2/..

העקרונות לתשלום המוצעים במסמך זה נקבעו על פי מרכיבים אלה:

1. בית המגורים
2. יחידת המשק על כל מרכיביה
3. מענק כיסוי אישי
4. הוצאות העברה

כמפורט להלן:-

1. בית המגורים-

מחיישב המתגורר בבית קבוע:-

מבנה דומה על פי שטח ביתו כפי שיוערך במקובל, על פי עלות הקמה בתאריך 1.8.79;

מחיישב המתגורר במבנה זמני:-

בית מגורים בהתאם לתקן משרד השיכון, על פי תעלות המקובלות במשרד השכון ביום 1.8.79.

2. יחידת משק-

בחישוב של ערך יחידת משק על פי תקן-שטח של התפתחות הייחודית העולמית (תביעת ההתישבות) למחיישב בפתחה, יוכאר במסכון, בהתאמה הדרושה לפי הענין, מרכיבים אלה:-

א. (1) "נחלה נקיה"-דהיינו 30 דונם קרקע לעיבוד חקלאי, מרושתים ברשת השקיה מרכזית, ללא בית מגורים ומתקני משק, כולל חלקת חמגר דהחלק היחסי של תשתית ובניני ציבור מקומיים, (הכוון: רפתיה, מטרד, מזבח רות, מעשון, גן ילדים, מרפאה, מרכזון חברים, בריכת שתיה, בית מטר, בית כנסת) וכן מכסת מים.

.../3

(2) "ערך נחלה נקיה" נקבע על פי עסקות שבוצעו עד לתאריך 1.8.79, במשקי מידגם אלה: אכונים, בית עזרא, אורה, יסע, גיר - חן, בצע בהבל, לטן של 1,200,000 לירות. (סכום זה הוא את השחיר לרגם קרקע לעיבוד חקלאי כפי שנקבע על ידי הועדה הציבורית לפיצויים עליד מינהל מקרקעי ישראל).

ב. (1) מקבים שאינם נתנים להעברה-ירוכר על פי כללת התשקעות לירוש 1.8.79, בפי שבאה לביטוי בהשיבי משרד החקלאות ותשיבת ההתישבות בהתאם לענין, בניכוי מחת, כלומר לפי ערכון של הקמה מחדש.

(2) מסע וגידולים רב שנתיים-ירערבו על פי הערך הנוכחי של התשקעות, בהתאם לבילם, כפי שהם באים לידי ביטוי בהשיבי משרד החקלאות ותשיבת ההתישבות בהתאם לענין לירוש 1.8.79, כלומר לפי ערכון של הקמה מחדש, וכן ירערך אבדן הכנסות מיבולים בערך נוכחי, על פי גיל המטע ולא יותר מאשר עבור השנים שיבור עד גיל המטע לפורייה.

(3) מתיישבים הערבים להתישבות חקלאית, שקיבלו ביצוי עבור השקעות שאינן ניתנות להעברה באפן בסעיף זה, לא יהיו זכאים עבור אבדן ההשקעות בסקום ההתישבות החדש, לשיכון בהנאי סיתרת הקבל.

(4) האסור בסעיף (3) לא יחול על מתיישב שנבחר להתישבות חדשה.

ג. (1) מתקנים הניתנים להעברה:-יוכרו הוצאות העברה לרבות הוצאות פירוק והרכבתם מחדש,וכן נזקים ישירים למתקנים שיגרמו תוך כדי ועקב ההעברה,וכן נזקים עקב אבדן יבולים שהיו אותה שעה במתקנים.

(2) מתיישב שיבחר להשאיר המתקנים,יקבל הסורה כספית בגינם עפ"י העקרונות שנקבעו בסעיף ב'(1)דלעיל.

(3) מתיישב שברצונו להתפנות מהמתחה,במהלך עונה חקלאית, לא יהיה זכאי לתשלום עבור אבדן יבולים של אותה עונה,אלא אם יוכרו הניזוקים המאלצים אותו לפינוי מיידי,הוראות סיפא זו לא יחולו על מתפנה במהלך העונה האחרונה עובר לתאריך הפינוי על פי החלטת הממשלה-דהיינו מרץ 1982.

ד. מתיישבים שטרם קבלו את מלוא "הקן הכפר"שיועד להם- עד תאריך 1.8.79. יהיו זכאים לקבל תשלומים בגין"יחידת משק", בהתאם ל"הקן הכפר" האמור.
מתיישבים שבעד השנות מעל ל"הקן המשק" היו זכאים לקבלת תשלום בהתאם להשקעותיהם בפועל,ובלבד שלא הרבו בהסום המשבצת המתוכננת להם.

ה. הסכום עבור יחידת משק,ובית מגורים בהתאם להקן ההסתדרות הציונית העולמית(הסיכה ההתישבות),לסמוס משק הכולל 20 דונם שטח פתוח,2 דונם בתי דגניה,1 דונם בית פלסטיק ו-1 דונם בית רשת,שיוערך על פי הקריטריונים שצויינו לעיל בסעיף זה,עשוי להגיע ל-4,500,000 ל"י(ארבע וחצי מליון ל"י),בערכים 1.8.79,לפני השלום ניכויים וחובות.

ו. מענק ביסוס אישי-
על פי העקרונות שנקבעו לכל מתפני חבל ימית (כולל העיר ימית) תוך שיפת לב להיבטים האופיינים לישוב חקלאי.

א. מענק הביסוס נועד לעבודה על שתי מטרות אלה:

(1) סיוע למשפחות שנותקו ממקום היישוב שלהן, לבסס עצמן מחדש במקום אחר, זאת תוך התחשבות באורך הזמן שבו התגוררו בישוב.

(2) להווה תמריץ להשארות ביישוב כמשך הזמן המירבי עד למועד הפינוי.

ב. המענק המוצע מבוסס על שיטת הנקוד אשר נותנת ביטוי לשלושה מרכיבים והם:
רתק למשפחה, גודל משפחה וגיל.

ג. כל נקודה תהא שווה ערך למחצית השכר השנתי הממוצע במשק בינום 1.8.79, דהיינו 60,000 לירות.

ד. לרווקים ינתן עבור כל שנת רתק ערך של מחצית הניקוד שנקבע למשפחה.

רתק למשפחה- לכל שנת שהיה במחנה עד הינום הקובע- נקודה.
עבור השנה הראשונה לאחר הינום הקובע- $1\frac{1}{2}$ נקודה.
עבור השנה השניה לאחר הינום הקובע- $1\frac{1}{2}$ נקודה.
עבור השנה השלישית לאחר הינום הקובע- $2\frac{1}{2}$ נקודות
למתיישבים המיוסדים עבור השנה הראשונה לקיום היישוב- 1 נקודה.

גודל משפחה- בודד 1 נקודה
זוג נשוי $1\frac{1}{2}$ נקודה
ילד ראשון 1 נקודה
ילד שני $\frac{1}{2}$ נקודה
כל בן משפחה נוסף- $\frac{1}{4}$ נקודה.

גיל- מעל גיל 37 ועד גיל 45- 1 נקודה.
מעל גיל 45 - 1 נקודה.
מתיישב העובר להתישבות חקלאית קיימת- 1נקודה.
מתיישב העובר להתישבות חקלאית חדשה - 2 נקודות.

4. הוצאות העברה:

א. לכיסוי הוצאות ההעברה של משפחת המתיישב,ינתן סכום אחיד של 50,000 לירות עבור הוצאות שרגות הקשורות להעתקת המשפחה ממתחת רפיח.

ב. הוצאות העברה מעבר לסך הנ"ל תשולמנה רק על פי קבלות להוצאות שהוצאתן הארשר מראש.

5. ניכויים-

א. מתיישבים העוברים ליישוב עירוני יתוייבו בניכוי של 20% בערך הנחלה הנקיה,מאחר ונתנה להם מבעוד לשם קיום התיישבות חקלאית- גובה סכום הניכוי הינו-400,000 לירות.

ב. מתיישבים העוברים להתיישבות קיימת-יהיו זכאים לקבלת מילווה, בתנאים שיקבעו,עבור סכום הניכוי הנזכר בסעיף א' לסעיף זה.

ג. ניכוי זה לא יחול על מתיישבים העוברים להתיישבות חדשה.

6. מרעון חובות-

א. מהתשלום לו יהא זכאי המתיישב בהתאם לנסמך זה ירפתחו כל חובות המתיישב בגין התיישבותו במושב בפתחת רפיח,לאגודה למושרות בנקאיים שונים ולהתחדרות הצרונית העולמית (חטיבת ההתישבות), הן חובותיו האישיים והן חובותיו בגין חלקו בהשתית ובבניני הציבור שהם רכוש האגודה כנזכר בסעיף 2.

ב. לגבי חובות שניתן לגרום- חלקם או כולם-לא תעשה הפתחה כאמור,חלקה או כולה;וזאת בכפוף לכללים הנהוגים אצל כל אחד מבעלי החוב האמורים.

ג. חובות המתישבים לחטיבת ההתישבות אינם ניתנים לגרירה או להעברה בכל דרך שהיא.פרעון חובות אלה יעשה בערבים נומינליים וללא ריבית.

ד. חוכר השותף של המתישב כמפורט באישור האגודה,יקוזז מסכום המקדמה בעמד התחיבה של המתישב על הסכם הפינוי ויועבר ע"י המטלה לאגודה, כנגד ההתחייבות בכתב של האגודה לזכות השבונו של החכר בסכום האמור; ולהקטין את חובת למוסדות בנקאיים בסכום האמור.

ה. המתישב יזכה ו/או יחויב,הכל לפי הענין,עקב הפרעון המוקדם של החובות למוסדות הבנקאיים,בהפרשי שער הריבית בין שער הריבית המסובסדת ,לבין שער הריבית הבנקאית המקובלת במועד הפרעון בפועל.

ו. המתישב מסרם קבל בית מגורים ו/או יחידת מסע כולה או חלקה על פי הקן הסיבת ההתישבות הזכאי לקבל תשלום בהתאם לעקרונות מסמך זה על פי "החקן"-יראו אותו לענין זה כאילו קבל את בית המגורים ויחידת המסע בהאריך כניסתו למושב,ויהא חייב בפרעון חובות בגין בית המגורים ויחידת-המסע כולה או חלקה,בהתאם לכך;אף אם לא יחויב בפועל בחטיבת ההתישבות במוסדות בנקאיים ובאגודה בגין סכומים אלה.

7. תשלום מינימום

אם התשלום הסגיע למתישב בהתאם למסמך זה לאחר ניכויים ופרעון חובות לא יחיר בידי המתישב סכום מינימום כסף של 1,600,000 לירות שיאפשר לו לבנות עתידו מחדש,תיעשה פעולה לטם מחילה חובות המתישב להשיבת ההתישבות,למוסדות הבנקאים ולאגודה ובלבד שחובו השותף של המתישב לאגודה יפרע על ידו בכל מקרה.

8. הצמדה-

א. הסכום האמור בסעיף זה, לפנים הסכום המזכר בסעיף 1 יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם מידי פעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. הסכום האמור בסעיף 1 לעסקה זה, יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה המתפרסם מידי פעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. הפרשי ההצמדה יחושבו לפי שיעור העליה של המדד, מן המדד שפורסם סמוך לפני 1.8.79 עד המדד שפורסם סמוך לפני מועד התשלום בפועל.

9. מקדמה-

א. על חשבון הסכום האמור בעסקה זה הנ"ל, לכל המרישב, לאחר היפסחו על הסכם מיוחד, כל נספחיו וכפוף לאמור בד, מקדמה כמפורט להלן:

(1) סכום השווה למענק הביטוח האישי של המחרישב בכפוף לאמור בסעיף ג.

(2) בנוסף על הסכום האמור בסעיף קטן 1 יטולם נוסף, וזאת עד לסך של 1,800,000 לירות ו: לאמור בסעיף ד לעיל, לכל המרישב המתחייב ל תוך מועד של שנה מתאריך הסכם זה, או למהי מסמכים המוכיחים כי הוא נמצא בתהליך רכי מבורים הליך ו/או יתירת משק חליפי.

(3) מקדמה בסכום העולה על האמור לעיל תנתן ב דעתם של המנהל הכללי של משרד המקלאות ו התקציבים במשרד האוצר בכל מקרה ומקרה, י מיוחדים שיוכרו על ידם לענין זה.

ג
זרף
המושב
יציב
בית

לשיקול
גף
לנימוקים

ב. היתרה עד למלוא סכום התשלום בגיבוי התערבות והגיבויים הכל כמפורט בנספח זה, תנתן למתיישב במועד מיגוי הפתחה על ידו, ולא יאוחר מתאריך 31.5.82.

ג. למתיישבים המיועצים על ידי עורכי דין-ישולמו התשלומים האמורים בסעיף זה לעורכי הדין המייצגים את המתישבים כנגד הצגת יפוי כח.

10. שונות-

א. בנספח זה לא הוסברו תנאי ההתישבות מחדש של הגדרות המתפנות בכרוכו לגקום ההתישבותי הדש, בחבל הבשור, למתיישב כאמור מוצע שיעמוד משק כדלקמן:-

קרקע - 40 דונם

מים - 20,000 מ"ק לשנה.

אמצעי ייצור- בתי צמיחה ומטעים כהתאם לתקן המחלקה להתישבות.

מימון- היקף המקביל יהיה בהתאם לתקן המחלקה להתישבות של הסוכנות, בהתאם לתנאים שנתנו למתישב בתאריך התישבותו בפתחה.

תשתית ושירותים ציבוריים- יוקמו ברמה שהיתה קיימת בפתחה או המקובלת בישוב דומה בבנית עצמית של האגודה על פי התקציב המקובל או באמצעות הסוכנות.

בית מגורים- דומה ככל האפשר לבית המגורים שהיה למתיישב בפתחה, או לזה שהמתיישב היה זכאי לו על פי התקן. בית המגורים יבנה על ידי כשרד השיכון או ע"י המתיישב בבנית עצמית על פי התקציב המקובל, באופן אגודתי בתן המקבל על כך ההלמת האגודה.

מתיישב יהיה זכאי בנוסף על כך לקבל מיגוי בגין השקעות שעשה בפתחה מעל "לתקן-המעמ" בתנאים המפורטים בנספח זה, וכן לטענה ביטוח ולהוצאות העברה בכפוף לשיעורן הרמות כאמור בנספח זה, בשינויים המחויבים לפי הענין.

ב. במסמך זה לא הוסדרה זכותו של המתיישב לקבלת פיצוי בגין חלקו בנכסי האגודה היצרניים והשירותיים ,כגון: בתי אריזה,בית קירור ומכון תערובת,מכבסה ותחנת דלק,וכן במבני משק משותפים שלא נזכרו בסעיף 2 למסמך זה,וכן פרעון חובותיו בגין נכסים אלה,ענין זה יוסדר במסמך נפרד.

ג. האמור במסמך זה מבוסס על הנחה כי מסמכי האגודה מנוהלים ועדכניים כדין, וכי עד למועד הפיצוי תיערך התחשבנות סופית בין האגודה לחברים והחברים יתוייבו בכל חובות האגודה,בהתאם להנחיות ברית מיקוח.

ד. החיוב במיסים בגין הסכומים האמורים במסמך זה יוכרע על ידי הממונה על הכנסות המדינה.

לת"ל

- 1 -

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי ראש המינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן - הממשלה);

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצד שני

הואיל והתושבים אושרו ע"י ועדת איכלוס או ע"י הרשות המוסמכת לכך או ע"י ועדת זכאות שבהרכב 2 נציגי משרד הבינוי והשיכון, ונציגי התושבים ונציג משרד החקלאות, כתושבי סיני זכאים שהתגוררו במקום דרך קבע ברוב ימות השנה לפני תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן התאריך הקובע).

והואיל והוחלט להכיר על סמך האישורים הנ"ל בתושבים כזכאים לענין התשלומים, ההסדרים והזכויות על פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם ובהתאם לתנאיו.

והואיל והתושבים נדרשו לעזוב את בתאריך שייקבע על ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. ה ג ד ר ו ת:

"זכאי" - מי ששמו נמצא ברשימות הרשות המוסמכת כפי שנמסרו למשרד הבינוי והשיכון, או מי שועדת הזכאות אישרה את זכאותו, במקרה של ערעור מצד זכאי לגבי שנות ישיבתו בישוב לפני אישור ועדת איכלוס, ישמש תצהיר בשבועה מלווה באישור ועד התושבים אסמכתא סופית לקביעת תאריך התחלת זכאותו.

"רשות מוסמכת" - משרד החקלאות, מינהל איזורי אית"ם, הסוכנות היהודית, ועד מושב - הכל לפי הענין.

"שכר שנתי ממוצע" - שכר שנתי ממוצע לעובד שכיר (לא כולל עובדים בשטחים המוחזקים) כפי שמתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ובתוספת אותו שיעור של התצמדה למדד יוקר המחיה כפי שיהיה מקובל בעת התשלום לגבי תוספת יוקר לשכירים, לגבי התקופה שממועד הפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועד למועד התשלום.

" ת ו ש ב י ם " - בכל מקום בהסכם זה בו מופיעה המילה תושבים במקרה של חתימת בודד על ההסכם תהא משמעותה - "תושב".

3. התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה ב-_____ בבית מס._____ דירה מס._____ להלן "הדירה" וכי הם התגוררו ב-_____ ביום הקובע.

4. התושבים מצהירים בזאת כי הם שוכרים את הדירה על פי חוזה שכירות שבינם לבין הרשות המוסמכת וכי זכויותיהם בדירה הן הזכויות הנובעות מחוזה השכירות בלבד וכי ידוע להם כי אין להם ולא היו להם כל זכויות אחרות בדירה על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ובכל דרך אחרת.

5. (א) התושבים מצהירים בזאת כי אין להם ולא היו להם זכויות בעסק ב-_____ וכי אין הם מפעילים עסק ב-_____.

(ב) התושבים מצהירים בזאת כי יש להם או לאחד מהם זכויות בבית עסק ב-_____ וכי הם מפעילים אותו כדין ובידם ראיות כי דיווחו על ההכנסות הנובעות ממנו לשלטונות המס. התושבים מצהירים כי בית העסק היה מופעל בידם בדרך קבע בתאריך הקבוע ובמשך _____ שנים.

(ג) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

(ד) הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאות כי נתמלאו לגבי העסק התנאים להפעלת בית עסק או לגבי הזכויות בבית העסק כאמור לעיל, יפוצו התושבים בהתאם לאמור בנספח להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

6. התושבים מתחייבים לפנות את הדירה ולמוסרה לנציג מדינת ישראל שימונה לשם כך על ידי שר הבינוי והשיכון (להלן "הנציג") כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על פי בקשת התושבים.
הממשלה תודיע לתושבים שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

7. התושבים מתחייבים להימנע מגרימת נזק כלשהו לדירה ולבית בו נמצאה הדירה, לבית בו נמצא בית העסק ולבית העסק ולנהוג במידת הזהירות המירבית בעת פינויים ולמוסרם לנציג, כשהם במצב תקין ונקי וראוי לשימוש.

8. לאחר מילוי ההתחייבויות לפינוי , כאמור בהסכם זה ולאחר ניכוי כל החובות של התושבים הנובעים ממגוריהם או מהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם בין אם לאו - לממשלה, לרשות המוסמכת וכן פרעון כל ההלוואות שניתנו בהכוונת הממשלה לעסקים או לדיור ופרעון חשבונות חשמל, מים או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון, יהיו התושבים זכאים לתשלומים ולזכויות אלה:

א. "מענק ביסוס" - שיחושב עפ"י נקודות כמפורט להלן, כפול מחצית השכר השנתי הממוצע.

חישוב הנקודות ייעשה כך:

1) בשל תקופת מגורים של המשפחה ב-_____ עד ל-30.9.78 תוענק נקודה אחת לשנה. בשל תקופת מגורים של משפחה ב-_____ מ-1.10.78 עד 31.7.79 יוענקו 1.25 נקודות לשנה.

בשל תקופת מגורים של משפחה ב-_____ מ-1.8.79 ועד 31.7.80 יוענקו 1.50 נקודות לשנה.

בשל תקופת מגורים של משפחה ב-_____ מ-1.8.80 ועד 31.7.81 יוענקו 2.50 נקודות לשנה.

בשל חלק של תקופה כאמור בסעיף זה, ייעשה חישוב יחסי של ניקוד. ותק המשפחה ייחשב לפי הוותק של בן או בת הזוג שהיה ל"זכאי", לפי המוקדם יותר; בתנאי שבני הזוג היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי" כאמור.

באם לא היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי", ייחשב הותק מתאריך הנישואין.

תושב/ת רווק/ה יזכה/תזכה במחצית הנקודות עבור כל שנת מגורים ב-_____.

מוסכם בזאת כי תושב יזכה בניקוד בשל ותק ב-_____ כבודד, מגיל 18 ומעלה.

2) בשל גודל המשפחה:

לבודד מעל גיל 18	1 נקודה
לזוג נשוי	1.5 נקודות
ילד ראשון	1 נקודה
ילד שני	0.5 נקודה
כל ילד נוסף	0.25 נקודות

3) בשל גיל:

תושב "זכאי" שגילו ביום הפינוי עולה על 35, יהיה זכאי לנקודה נוספת.

4) אם יחול מס. כלשהו על מענק ביסוס תישא בו הממשלה.

ב. <u>הוצאות העברה</u>

התושבים יהיו זכאים לכיסוי הוצאות העברה בסך 60,000 ₪ (ששים אלף לירות) למשפחה.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום חתימת הסכם זה ועד ליום התשלום. בקשר התושבים הוצאות העברה בסכום העולה על הסכום הנ"ל יהיה עליהם להציג קבלות או ראיות אחרות לכל הסכום הנדרש.

למען הסר ספק מוסכם כי תושב רווק יקבל את מלוא הוצאות העברה בהתאם לאמור (ולא מחציתם).

ג. <u>זכאות להלוואה לפקדון דיור</u>

משרד הבינוי והשכון יעניק לכל משפחה זכאית תוך שבועיים מיום חתימת הסכם זה "תעודת זכאות" אחת לסיוע בפתרון דיור כאילו התושבים היו "זוג צעיר" כמשמעותו בתוכניות הסיוע הקיימות ו/או שיהיו קיימות של משרד הבינוי והשיכון לגבי זוג שצבר את מקסימום נקודות, המתאים ל-1400 נקודות להיום.

תעודת "הזכאות" תקנה למשפחה זכאית זכות להלוואה לגבי רכישת דירה חדשה, דירה מיד שניה, בבנייה עצמית, רכישת דיור במשק חקלאי, רכישת זכויות במושכר בדמי מפתח, הן מאדם פרטי והן מחברות בנית ללא הגבלה במחיר, בשטח ובמקום בו תבחר המשפחה.

ההלוואה תהיה בגובה שיהיה נהוג בעת קבלתה באתר בו תרכש הדירה, בריבית של 12% ותעמוד לפרעון במשך 18 שנים ובתנאי שגובהה לא יפחת מ-700,000 ₪.

ההלוואה תפרע בהתאם ללוח התשלומים הרצוף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

רווקים יקבלו תעודת זכאות כאילו היו זכאי משרד הבינוי והשיכון שצברו 1199 - 1000 נקודות.

תושב יהא זכאי לממש את תעודות הזכאות במשך תקופה של 3 שנים מיום עזבו את _____.

לתושבים שמורה הזכות לגרור את ההלוואה הנ"ל בכל עת שירצו ללא מגבלות מחיר, שטח ומקום הדירה, וכן שמורה לתושבים זכות לפרוע את ההלוואה לפני מועד פרעונה.

9. תושבים "זכאים" אשר חתמו לפני התאריך הקובע על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרש באזור "בנה ביתך" ב-_____, יהיו זכאים ללא מכרז ו/או הגרלה לחתום על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרשים אשר יוצעו לציבור בתכניות "בנה ביתך" בערד או באיזורי פיתוח א+ בגודל מיגרשים ב-_____ (בסטיות קלות) זכות זו תעמוד לתושבים תוך שנתיים מיום הפינוי.

לא הוצעו ע"י ממשלת ישראל מגרשים כאמור בתקופה זו או לא רצו התושבים לחתום על הסכם פיתוח לגבי מגרש מן המגרשים שהוצעו, תפקע זכותם לחתום על הסכם פיתוח כאמור לגבי מגרש כלשהו והם יהיו זכאים להחזר השקעות ושווי הפיתוח בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית לא צמודה של 4% לשנה, מיום חתימת הסכם "בנה ביתך" באופירה.

מימשו התושבים רכישה כאמור אולם הוכיחו להנחת דעת משרד הבינוי והשיכון כי היו להם השקעות בתכנון המגרש ו/או בהתחלת הבניה ב-_____ תוחזר להם ההשקעה בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית של 4% לא צמודה לשנה, לפי קבלות שיאושרו (אם יאושרו) ע"י משרד הבינוי והשיכון.

10. תושבים שכירים יזכו בפיצויי פיטורים עם פרישתם מעבודתם לרגל נטישת _____ כדלקמן:

(א) המעסיק ישלם פיצויי פיטורים כדין.

(ב) ממשלת ישראל תשלם לעובדים פיצויי פיטורים בשעור שייקבע בהסכם בין נציבות שרות המדינה להסתדרות עובדי המדינה.

עם חתימת הסכם זה תשלם הממשלה על חשבון פיצויי הפיטורים מקדמה בשיעור של 200% לתושבים שפרשו מעבודתם ונוטשים את הישוב.

11. הממשלה תשלם לתושבים באמצעות עורכי הדין שבועיים מיום חתימת הסכם זה, מקדמה ע"ח הסכומים המגיעים להם לפי הסכם זה כדלקמן:

א. סך של _____ השווה למענק הביסוס המגיע לתושבים עפ"י הסכם זה עד סמוך לתאריך חתימת ההסכם (יתרת המענק תשולם לתאריך הפינוי).

ב. מקדמה בגין עסקים תשולם לזכאים לפיצויים בגין עסקים, כך:

2,500 ₪ לכל מטר מרובע של עסק ולא פחות מ-100,000 ל"י לכל בית עסק, ובתנאי שאם נוהל בית העסק בבית המגורים של התושבים - תשולם להם מקדמה בסכום 50,000 ₪, וועדת הזכאות תדון במקרים מיוחדים אם יש מקום להגדיל מקדמה זו עד לסכום של 100,000 ל"י.

12. התושבים נותנים בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית מהסכומים המגיעים להם בהתאם להסכם זה ביום הפינוי את כל חובותיהם הנובעים ממגוריהם ומהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לרשות המוסמכת, ולכל גוף אשר ניתן להם הלוואה מכוונת ע"י הממשלה, והוראה בלתי חוזרת לנכות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע מהם בגין צריכת מים, חשמל או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון בדירה, ובבית העסק.

אם הממשלה תחוייב בפסק דין סופי של בית משפט מוסמך לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בגין חיוב שהתושבים נתחייבו בו, תהא זכות לממשלה לקזז סכום זה מסכום הפיצויים ו/או התשלומים שהתושבים זכאים להם לפי הסכם זה.

13. התושבים מצהירים בזה כי אין להם ולא תהיינה להם תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, הנוגעות במישרין ו/או בעקיפין ממגוריהם ו/או מפינויים מסיני, נגד ממשלת ישראל ו/או שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת, ואולם אם יוחלט ע"י הממשלה לגבי פינוי ימית ותושבי סיני האחרים המגזר העירוני, ובאופירה, לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם נשוא הסכם זה, יהיו התושבים זכאים להנות משנוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בהתאם.

אם מתחייב הפרש תשלום כתוצאת משינוי אמות המידה כאמור יהיה החלק שלא שולם צמוד למדד יוקר המחיה.

14. א. התושבים מצהירים כי יש להם / אין להם ביטוח "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ.

ב. למען מנוע ספיקות התושבים מצהירים בזאת כי הם מוותרים ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המידה ו/או נגד "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות משהותם ו/או מפינויים מאופירה.

ג. התחזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח "ינאי" תעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

15. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו בעקבות הפרה כאמור, וזאת נוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

16. א. הסכמה מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות הנתונות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

17. נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים לענין שומת בית עסק או לענין זכאותם לפיצויים ולהסדרים עפ"י הסכם זה, יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה ע"י שני הצדדים, והחלטתו של הבורר תהא סופית.
הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.
מובהר בזאת כי נוסח הסכם הבוררות יקבע ע"י היועד המשפטי לממשלה, ולהסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא כפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

18. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקור במובן הפקודה האמורה.

19. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

20. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך שצד אחד צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תנתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן.
ההודעה תחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הממשלה _____

תושבים _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ תש"מ _____ 19

_____ _____

הממשלה התושבים

נספח להסדר מתאריך

בין. הממשלה

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מענק בסוס

1.	ותק*		נקוד	סה"כ נקוד	ערך הנקוד	סה"כ לתשלום
	מ-.....	עד 30/9/78	כל שנה 1			
	מ-1/10/78	עד 31/7/79	1.25	1.25		
	מ-1/8/79	עד 31/7/80	1.5	1.5		_____
			סה"כ			

* הערה לבודד/רווק מחצית בקודות.

2.	מצב משפחתי				
	ר/ב		1	1		
	נשוי		1.5	1.5		
	ילד ראשון		1	1		
	ילד שני		0.5	0.5		
	כל ילד נוסף		0.25	_____		_____
			סה"כ			

3.	גיל מעל 35				
	הבעל		1		
	האישה		1	_____		_____
			סה"כ			

עסקים מקדמה

1.	מבנה בבעלות/שכירות	שטח/מ"ר
2.	מדירה פרטית	
3.		_____

סה"כ

סה"כ מקדמה _____

10/...

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

היחידה ליישום עקרונות פינוי סיני

נספח 2 - לפוני ימית, אופירה ומרחב סיני

תנאי החזר ההלוואות

1. אפשרות א' - לוח 1 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 18 שנים
שיעור הריבית	- 12%
ה ח ז ר	- 7,923 ל"י לחודש

2. אפשרות ב' - לוח 2 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 12 שנים
שיעור הריבית	
שנה 2 - 1	- 9.9%
5 - 3	- 13 %
12 - 6	- 16.5%

החזר (ל-10,000 ל"י)

ש נ ה	גובה ההחזר
2 - 1	82.50
3	109.08
4	122.1+
5	136.92
6	153.33
7	171.67
8	192.33
12 - 9	215.63

לא ראוי לחתימה

הוכן בנייר/בנייר לשכת רוכ
הישובים החקלאיים

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי ראש המינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן - הממשלה);

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מצד שני

הואיל והתושבים אושרו ע"י ועדת איכלוס או ע"י הרשות המוסמכת לכך או ע"י ועדת זכאות שבהרכב 2 נציגי משרד הבינוי והשיכון, ונציגי התושבים ונציג משרד החקלאות, כתושבי סיני זכאים שהתגוררו במקום דרך קבע ברוב ימות השנה לפני תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן התאריך הקובע).

והואיל והוחלט להכיר על סמך האישורים הנ"ל בתושבים כזכאים לענין התשלומים, ההסדרים והזכויות על פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם ובהתאם לתנאיו.

והואיל והתושבים נדרשו לעזוב את בתאריך שייקבע על ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. ה ג ד ר ו ת:

"זכאי" - מי ששמו נמצא ברשימות הרשות המוסמכת כפי שנמסרו למשרד הבינוי והשיכון, או מי שועדת הזכאות אישרה את זכאותו, במקרה של ערעור מצד זכאי לגבי שנות ישיבתו בישוב לפני אישור ועדת איכלוס, ישמש תצהיר בשבועה מלווה באישור ועד התושבים אסמכתא סופית לקביעת תאריך התחלת זכאותו.

"רשות מוסמכת" - משרד החקלאות, מינהל איזורי אית"ם, הסוכנות היהודית, ועד מושב - הכל לפי הענין.

"שכר שנתי ממוצע" - שכר שנתי ממוצע לעובד שכיר (לא כולל עובדים בשטחים המוחזקים) כפי שמתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ובתוספת אותו שיעור של ההצמדה למדד יוקר המחיה כפי שיהיה מקובל בעת התשלום לגבי תוספת יוקר לשכירים, לגבי התקופה שממועד הפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועד למועד התשלום.

" ת ו ש ב י ם " - בכל מקום בהסכם זה בו מופיעה המילה תושבים במקרה של חתימת בודד על ההסכם תהא משמעותה - "תושב".

3. התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה ב-_____ בבית מס._____ דירה מס._____ להלן "הדירה" וכי הם התגוררו ב-_____ ביום הקובע.

4. התושבים מצהירים בזאת כי הם שוכרים את הדירה על פי חוזה שכירות שבינם לבין הרשות המוסמכת וכי זכויותיהם בדירה הן הזכויות הנובעות מחוזה הזכירות בלבד וכי ידוע להם כי אין להם ולא היו להם כל זכויות אחרות בדירה על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ובכל דרך אחרת.

5. (א) התושבים מצהירים בזאת כי אין להם ולא היו להם זכויות בעסק ב-_____ וכי אין הם מפעילים עסק ב-_____.

(ב) התושבים מצהירים בזאת כי יש להם או לאחד מהם זכויות בבית עסק ב-_____ וכי הם מפעילים אותו כדין ובידם ראיות כי דיווחו על ההכנסות הנובעות ממנו לשלטונות המס. התושבים מצהירים כי בית העסק היה מופעל בידם בדרך קבע בתאריך הקבוע ובמשך _____ שנים.

(ג) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

(ד) הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאות כי נתמלאו לגבי העסק התנאים להפעלת בית עסק או לגבי הזכויות בבית העסק כאמור לעיל, יפוצו התושבים בהתאם לאמור בנספח להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

6. התושבים מתחייבים לפנות את הדירה ולמוסרה לנציג מדינת ישראל שימונה לשם כך על ידי שר הבינוי והשיכון (להלן "הנציג") כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על פי בקשת התושבים.
הממשלה תודיע לתושבים שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

7. התושבים מתחייבים להימנע מגרימת נזק כלשהו לדירה ולבית בו נמצאה הדירה, לבית בו נמצא בית העסק ולבית העסק ולנהוג במידת הזהירות המירבית בעת פינויים ולמוסרם לנציג, כשהם במצב תקין ונקי וראוי לשימוש.

8. לאחר מילוי התחייבויות לפינוי , כאמור בהסכם זה ולאחר ניכוי כל החובות של התושבים הנובעים ממגוריהם או מהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם בין אם לאו - למשלה, לרשות המוסמכת וכן פרעון כל התלוואות שניתנו בהכוונת הממשלה לעסקים או לדיור ופרעון חשבונות חשמל, מים או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון, יהיו התושבים זכאים לתשלומים ולזכויות אלה:

א. "מענק ביסוס" - שיחושב עפ"י נקודות כמפורט להלן, כפול מחצית השכר השנתי הממוצע.

חישוב הנקודות ייעשה כך:

1) בשל תקופת מגורים של המשפחה ב-_____ עד ל-30.9.78 תוענק נקודה אחת לשנה. בשל תקופת מגורים של משפחה ב-_____ מ-1.10.78 עד 31.7.79 יוענקו 1.25 נקודות לשנה.

בשל תקופת מגורים של משפחה ב-_____ מ-1.8.79 ועד 31.7.80 יוענקו 1.50 נקודות לשנה.

בשל תקופת מגורים של משפחה ב-_____ מ-1.8.80 ועד 31.7.81 יוענקו 2.50 נקודות לשנה.

בשל חלק של תקופת כאמור בסעיף זה, ייעשה חישוב יחסי של ניקוד. ותק המשפחה ייחשב לפי הוותק של בן או בת הזוג שהיה ל"זכאי", לפי המוקדם יותר; בתנאי שבני הזוג היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי" כאמור.

באם לא היו נשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי", ייחשב הוותק מתאריך הנישואין.

תושב/ת רווק/ה יזכה/תזכה במחצית הנקודות עבור כל שנת מגורים ב-_____.

מוסכם בזאת כי תושב יזכה בניקוד בשל ותק ב-_____ כבודד, מגיל 18 ומעלה.

2) בשל גודל המשפחה:

לבודד מעל גיל 18	1 נקודה
לזוג נשוי	1.5 נקודות
ילד ראשון	1 נקודה
ילד שני	0.5 נקודה
כל ילד נוסף	0.25 נקודות

3) בשל גיל:
תושב "זכאי" שגילו ביום הפינוי עולה על 35, יהיה זכאי לנקודה נוספת.

4) אם יחול מס. כלשהו על מענק ביסוס תישא בו הממשלה.

ב. <u>הוצאות העברה</u>
התושבים יהיו זכאים לכיסוי הוצאות העברה בסך 60,000 ל (ששים אלף לירות) למשפחה.
סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום חתימת הסכם זה ועד ליום התשלום. בקשר התושבים הוצאות העברה-בסכום העולה על הסכום הנ"ל יהיה עליהם להציג קבלות או ראיות אחרות לכל הסכום הנדרש.
למען הסר ספק מוסכם כי תושב רווק יקבל את מלוא הוצאות העברה בהתאם לאמור (ולא מחציתם).

ג. <u>זכאות להלוואה לפקדון דיור</u>
משרד הבינוי והשכון יעניק לכל משפחה זכאית תוך שבועיים מיום חתימת הסכם זה "תעודת זכאות" אחת לסיוע בפתרון דיור כאילו התושבים היו "זוג צעיר" כמשמעותו בתוכניות הסיוע הקיימות ו/או שיהיו קיימות של משרד הבינוי והשיכון לגבי זוג שצבר את מקסימום נקודות, המתאים ל-1400 נקודות להיום.
תעודת "הזכאות" תקנה למשפחה זכאית זכות להלוואה לגבי רכישת דירה חדשה, דירה מיד שניה,בבנייה עצמית, רכישת דיור במשק חקלאי, רכישת זכויות במושכר בדמי מפתח, הן מאדם פרטי והן מחברות בניה ללא הגבלה במחיר, בשטח ובמקום בו תבחר המשפחה.

ההלוואה תהיה בגובה שיהיה נהוג בעת קבלתה באתר בו תרכש הדירה, בריבית של 12% ותעמוד לפרעון במשך 18 שנים ובתנאי שגובהה לא יפחת מ-700,000 ל.

ההלוואה תפרע בהתאם ללוח התשלומים הרצוף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

רווקים יקבלו תעודת זכאות כאילו היו זכאי משרד הבינוי והשיכון שצברו 1199 - 1000 נקודות.

תושב יהא זכאי לממש את תעודות הזכאות במשך תקופה של 3 שנים מיום עזבו את _____.

לתושבים שמורה הזכות לגרור את ההלוואה הנ"ל בכל עת שירצו ללא מגבלות מחיר, שטח ומקום הדירה, וכן שמורה לתושבים זכות לפרוע את ההלוואה לפני מועד פרעונה.

9. תושבים "זכאים" אשר חתמו לפני התאריך הקובע על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרש באזור "בנה ביתך" ב-_____, יהיו זכאים ללא מכרז ו/או הגרלה לחתום על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרשים אשר יוצעו לציבור בתכניות "בנה ביתך" בערד או באיזורי פיתוח א+ בגודל מיגרשים ב-_____ (בסטיות קלות) זכות זו תעמוד לתושבים תוך שנתיים מיום הפינוי.

לא הוצעו ע"י ממשלת ישראל מגרשים כאמור בתקופה זו או לא רצו התושבים לחתום על הסכם פיתוח לגבי מגרש מן המגרשים שהוצעו, תפקע זכותם לחתום על הסכם פיתוח כאמור לגבי מגרש כלשהו והם יהיו זכאים להחזר השקעות ושווי הפיתוח בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית לא צמודה של 4% לשנה, מיום חתימת הסכם "בנה ביתך" באופירה.

מימשו התושבים רכישה כאמור אולם הוכיחו להנחת דעת משרד הבינוי והשיכון כי היו להם השקעות בתכנון המגרש ו/או בהתחלת הבניה ב-_____ תוחזר להם ההשקעה בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית של 4% לא צמודה לשנה, לפי קבלות שיאושרו (אם יאושרו) ע"י משרד הבינוי והשיכון.

10. תושבים שכירים יזכו בפיצויי פיטורים עם פרישתם מעבודתם לרגל נטישת _____ כדלקמן:

(א) המעסיק ישלם פיצויי פיטורים כדין.

(ב) ממשלת ישראל תשלם לעובדים פיצויי פיטורים בשעור שייקבע בהסכם בין נציבות שרות המדינה להסתדרות עובדי המדינה.

עם חתימת הסכם זה תשלם הממשלה על חשבון פיצויי הפיטורים מקדמה בשיעור של 200% לתושבים שפרשו מעבודתם ונוטשים את הישוב.

11. הממשלה תשלם לתושבים באמצעות עורכי הדין שבועיים מיום חתימת הסכם זה, מקדמה ע"ח הסכומים המגיעים להם לפי הסכם זה כדלקמן:

א. סך של _____ השווה למענק תביסוס המגיע לתושבים עפ"י הסכם זה עד סמוך לתאריך חתימת ההסכם (יתרת המענק תשולם לתאריך הפינוי).

ב. מקדמה בגין עסקים תשולם לזכאים לפיצויים בגין עסקים, כך:

2,500 ל לכל מטר מרובע של עסק ולא פחות מ-100,000 ל"י לכל בית עסק, ובתנאי שאם נוהל בית העסק בבית המגורים של התושבים - תשולם להם מקדמה בסכום 50,000 ל, וועדת הזכאות תדון במקרים מיוחדים אם יש מקום להגדיל מקדמה זו עד לסכום של 100,000 ל"י.

12. התושבים נותנים בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית מהסכומים המגיעים להם בהתאם להסכם זה ביום הפינוי את כל חובותיהם הנובעים ממגוריהם ומהנהלת עסקיהם בסיני - בין אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לרשות המוסמכת, ולכל גוף אשר ניתן להם הלוואה מכוונת ע"י הממשלה, והוראת בלתי חוזרת לנכות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע מהם בגין צריכת מים, חשמל או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון בדירה, ובבית העסק.

אם הממשלה תחוייב בפסק דין סופי של בית משפט מוסמך לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בגין חיוב שהתושבים נתחייבו בו, תהא זכות לממשלה לקזז סכום זה מסכום הפיצויים ו/או התשלומים שהתושבים זכאים להם לפי הסכם זה.

13. התושבים מצהירים בזה כי אין להם ולא תהיינה להם תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, הנוגעות במישרין ו/או בעקיפין ממגוריהם ו/או מפינויים מסיני, נגד ממשלת ישראל ו/או שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת, ואולם אם יוחלט ע"י הממשלה לגבי פינוי ימית ותושבי סיני האחרים המגדר העירוני, ובאופירה, לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם נשוא הסכם זה, יהיו התושבים זכאים להנות משנוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בהתאם.

אם מתחייב הפרש תשלום כתוצאת משינוי אמות המידה כאמור יהיה תחלק שלא שולם צמוד למדד יוקר המחיה.

14. א. התושבים מצהירים כי יש להם / אין להם ביטוח "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ.

ב. למען מנוע ספיקות התושבים מצהירים בזאת כי הם מוותרים ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המידה ו/או נגד "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות משהותם ו/או מפינויים מאופירה.

ג. החזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח "ינאי" תעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

15. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו בעקבות הפרה כאמור, וזאת נוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

16. א. הסכמה מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות הנתונות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

17. נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים לענין שומת בית עסק או לענין זכאותם לפיצויים ולהסדרים עפ"י הסכם זה, יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה ע"י שני הצדדים, והחלטתו של הבורר תהא סופית.
הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.
מובהר בזאת כי נוסח הסכם הבוררות יקבע ע"י היועד המשפטי לממשלה, ולהסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא כפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

18. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקור במובן הפקודה האמורה.

19. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

20. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך שצד אחד צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תנתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן.
ההודעה תחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הממשלה _____

תושבים _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ תש"ם _____ 19

_____ _____

הממשלה התושבים

נספח להסדר מתאריך

בין: הממשלה

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מענק בסוס

1.	ותק*	נקוד	סה"כ נקוד	ערך הנקוד	סה"כ לתשלום
	מ-..... עד 30/9/78	כל שנה 1			
	מ-1/10/79 עד 31/7/79	1.25	1.25		
	מ-1/8/79 עד 31/7/80	1.5	1.5		_____
		סה"כ			

* הערה לבודד/רווק מחצית נקודות.

2.	מצב משפחתי				
	ר/ב	1	1		
	נשוי	1.5	1.5		
	ילד ראשון	1	1		
	ילד שני	0.5	0.5		
	כל ילד נוסף	0.25	_____		_____
		סה"כ			

3.	גיל מעל 35				
	הבעל	1			
	האישה	1	_____		_____
		סה"כ			

עסקים מקדמה

1. מבנה בבעלות/שכירת שטח/מ"ר

2. מדירה פרטית

3. _____

סה"כ

סה"כ מקדמה _____

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

היחידה ליישום עקרונות פינוי סיני

נספח 2 - למפוני ימית, אופירה ומרחב סיני

תנאי החזר ההלוואות

1. אפשרות א' - לוח 1 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 18 שנים
שיעור הריבית	- 12%
ה ח ז ר	- 7,923 ל"י לחודש

2. אפשרות ב' - לוח 2 - הלוואה לא צמודה

תקופת ההלוואה	- 12 שנים
שיעור הריבית	
שנה 2 - 1	- 9.9%
3 - 5	- 13 %
6 - 12	- 16.5%

החזר (ל-10,000 ל"י)

ש נ ה	גובה ההחזר
1 - 2	82.50
3	109.08
4	122.1+
5	136.92
6	153.33
7	171.67
8	192.33
9 - 12	215.63

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

ב י ן: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי ראש המינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן הממשלה);

מצד אחד

ל ב י ן: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן התושבים);

מצד שני

והואיל: והתושבים אושרו ע"י ועדת איכלוס או ועדת זכאות שבהרכב שני בציגי משרד הבינוי והשיכון, שני בציגי ועד התושבים ובציג צורת הקמת ימית, כתושבי ימית זכאים שהתגוררו בה דרך קבע ברוב ימות השנה לפני תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן התאריך הקובע);

והואיל: והוחלט להכיר על סמך האישורים הנ"ל בתושבים כזכאים לענין התשלומים, ההטבות והזכויות על פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם זה ובהתאם למצבו.

והואיל: והתושבים ברשו לעזוב את ימית בתאריך שייקבע על ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הטבוא והנספח להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בהסכם זה:

"שכר שנתי ממוצע" - שכר שנתי ממוצע לעובד שכיר כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובתוספת אותו שיעור של הצמדה למדד יוקר המחיה כפי שיהיה מקובל בעת התשלום לגבי תוספת היוקר לשכירים, לגבי התקופה שממועד הפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ועד למועד התשלום.

"ת ו ש ב י م" - בהסכם שנחתם על ידי יחיד יראו את המילה "תושבים" כ"תושב".

2/.

"ז כ א י ם" - מי שאושרו והוכרו כתושבי ימית זכאים כאמור במבוא להסכם זה.

3. התושבים מצהירים בזאת כי הם התגוררו בדרך קבע ברוב ימות השנה בימית בבית מס. _____ דירה מס. _____ (להלן הדירה) וכי רכשו זכויות בדירה משכון ופיתוח לישראל בע"מ בהתאם לחוזה שביבם לבין שיכון ופיתוח לישראל בע"מ. צילום החוזה מצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

4. התושבים מצהירים בזאת כי הם שוכרים את הדירה על פי חוזה מכירות שביבם לבין חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ וכי זכויותיהם בדירה הן הזכויות הנובעות מחוזה השכירות בלבד וכי ידוע להם כי אין להם ולא היו להם כל זכויות אחרות בדירה על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ובכל דרך אחרת.

5. (א) התושבים מצהירים בזאת כי אין להם ולא היו להם זכויות בעסק בימית וכי אין הם מפעילים עסק בימית.

(ב) התושבים מצהירים בזאת כי יש להם או לאחד מהם זכויות בבית עסק בימית וכי הם מפעילים אותו כדין ובידם ראיות כי דיווחו על ההכנסות הנובעות ממנו לשלטונות המס. התושבים מצהירים כי בית העסק היה מופעל בידם בדרך קבע בתאריך הקובע ובמשך _____ שנים.

(ג) התעורר ספק ביחס חוקיותו של עסק בשל העדר היתר או רשיון לפי דיני רשיון עסקים, תכריע ועדת הזכאות בעניין זכותו של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

(ד) הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאות כי בתמלאו לגבי העסק התנאים להפעלת בית עסק או לגבי זכויות בבית העסק כאמור לעיל, יפוצו התושבים בהתאם לאמור בנספח להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

6. התושבים מתחייבים לעזבת את הדירה ולמסרה לבציג מדינת ישראל שימונה לשם כך על ידי שר הביטוח והשיכון (להלן "הבציג") כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על פי בקשת התושבים.
הממשלה תודיע לתושבים שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

7. התושבים מתחייבים להמנע מגרישה בזק כלשהו לדירה ולבית בו במצאת הדירה, ולבית בו נמצא בית העסק הכל לפי העניין ולהודיע במידת הזדהירות המירבית בעת פינוים; התושבים מתחייבים למסור את הדירה ו/או בית העסק לבציג, כשהם וכל אחד מהם במצב תקין בקי וראוי לשימוש.

8. לאחר מילוי כל ההתחייבויות לפינוי ימית על פי הסכם זה ולאחר ביצוי כל חובות התושבים הנובעים ממגוריהם או מהנהלת עסקיהם בימית - בין אם הגיע מועד פרעונם בין אם לאו - למשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ, לצורת הקמת ימית,

3/.

לחב' מבנה תעשייה בע"מ וכן לאחר פרעון כל ההלוואות שניתנו בקבוצת המסשלה לעסקים או לדיור ופרעון השבונות חשמל, מים או דמי השימוש ו/או התקנת הטלפון, יהיו התושבים זכאים לתשלומים ולזכויות אלה:

א) "מענק ביסוס" - שיחושב עפ"י בקודות כספורט להלן, כפול מחצית השכר השבתי הממוצע.

חישוב הנקודות ייעשה כך:

(1) בשל תקופת מגורים של התושבים בימית עד ל-30.9.78 תוענק בקודה אחת לשנה; בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.10.78 עד 31.7.79 יוענקו 1.25 בקודות לשנה.
בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.8.79 ועד 31.7.80 יוענקו 1.50 בקודות לשנה.
בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.8.80 ועד 31.7.81 יוענקו 2.50 בקודות לשנה.
בשל תקופת מגורים של משפחה בימית מ-1.8.81 ועד יום שנוי ימית יוענקו 3.5 בקודות לשנה.

בשל חלק של תקופה כאמור בסעיף זה, ייעשה חישוב יחסי של ביקוד.
ותק המשפחה ייחשב לפי הוותק של בן או בת הזוג שהיה "לזכאי", לפי המוקדם יותר; בתנאי שבני הזוג היו בשואים כאשר אחד מהם היה ל"זכאי" כאמור.
באם התושבים לא היו בשואים זה לזו כאשר אחד מהם היה ל"זכאי", ייחשב הוותק מתאריך בשואיהם.
חושב רווק יזכה במחצית הבקודות כאמור, עבור כל שנת מגורים בימית.
ביקוד בשל ותק בימית יוענק ליחיד מגיל 18 ומעלה

(2) בשל גודל המשפחה:

ליחיד מעל גיל 18	1 בקודה
לזוג נשוי	1.5 בקודות
ילד ראשון	1 בקודה
ילד שני	0.5 בקודה
כל ילד נוסף	0.25 בקודות

(3) בשל גילו:
לתושב "זכאי" שגילו ביום הסיבוני עולה על 35, תוענק בקודה נוספת.

4/..

(4) אם תחול חובת תשלום מס כלשהו על מעבר ביסוס, תישא בו הממשלה.

ב) פיצויים בגין זכויות בדירה:

תושבים בעלי זכויות בדירה כאמור בסעיף 3 להסכם זה יפוצו בגין זכויותיהם בדירה בסכום הספורט בנספח להסכם זה.

הממשלה מתחייבת בזה לאפשר לתושבים זכאים אשר קיבלו הלוואה אפוטקאית בהכוונתה לרכישת הזכויות בדירה לגרוע את ההלוואה בתנאים בהם ביתנה אם רכשו דירה בארץ תוך ששה חודשים מיום קבלת הפיצוי בגין הדירה בימית.

תושבים שקיבלו הלוואה עומדת לצורך רכישת זכויות בדירה לא ידרשו להחזירה והיא תהפך למענק.

ג) תושבים שלא בתקיימו בהם התנאים שבסעיף 3 להסכם זה והם גרים בשכירות בימית יהיו זכאים לאחת מאלה:

(1) דירה חלופה בשכירות בערד או באזור פיתוח אחר; הדירה תוצע למכירה לשוכריה בתאריך בו יבקשו לרוכשה, במחירה באותה עת; או -

(2) מענק השווה להפרש בין דמי השכירות ששולמו על ידי התושבים בימית בעת חתימת הסכם זה, לבין סכום הסיוע המקסימלי בדמי שכירות שיבתן ע"י משרד הבינוי והשיכון בעת הפיצוי המענק ישולם לתקופה של 3 שנים; או -

(3) תעודת זכאות אחת למשפחה כאלו היו התושבים "זוג צעיר" כמשמעו בתוכניות הסיוע הקיימות ו/או שיהיו קיימות, של משרד הבינוי והשיכון, לגבי זוג צעיר שצבר מספר נקודות מקסימלי, המתאים ל-1400 נקודות כיום.

תעודת הזכאות תקנה למשפחה זכאית זכות להלוואה לגבי רכישת דירה חדשה, דירה מיד שנייה, בנייה עצמית רכישת דיור במשק חקלאי, רכישת זכויות בסושכר בדמי מפתח, הן מאדם פרטי והן מחברות בנייה ללא הגבלה בסחיר, בשטח ובסקום בו תבחר המשפחה. וכן לגבי רכישת הדירה שהוצעה לתושבים בשכירות כאמור לעיל.

ההלוואה תהיה בגובה שיהא בהוג בעת קבלתה באחר בו תרכש הדירה ובתנאי שגובהה לא יפחת מ-700,000 ל"י.

התושבים יוכלו לבחור באחת משתי הדרכים המפורטות להלן לפרעון ההלוואה

דרך א' : ההלוואה תעמוד לפרעון במשך 12 שנים ובריבית כמפורט להלן:

5/.

שנים	אחוז הריבית
1 - 2	9.9 %
3 - 5	13 %
6-12	16.5%

דרך ב': ההלוואה תעמוד לפרעון במשך 18 שנים ובריבית של _____ רווקים או גרושים אשר ילדים איבם סמוכים על שולחנם יקבלו תעודת זכאות כאילו היו זכאי משרד הביטוח והשיכון שנברו 1199 - 1000 בקודות. תעודת הזכאות תהא ניתנת למימוש במשך תקופה של שלוש שנים מיום פיטוי ימית, התושבים יהיו רשאים לפרוע את ההלוואה האמורה לפני מועד פרעונה וכן לגרוע אותה בעת רכישת כל דירה אחרת בארץ.

9. תושבים זכאים אשר חתמו לפני התאריך הקובע על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרש באזור "בנה ביתך" בימית יהיו זכאים ללא מכרז ו/או הגרלה לחתום על הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מגרשים אשר יוצעו לציבור, בתוכניות "בנה ביתך" בערד או באזורי פיתוח א + בגודל מגרשם בימית (בסטיות קלות); זכות זו תעמוד לתושבים תוך שנתיים מיום הפיטוי.

לא הוצעו ע"י ממשלת ישראל מגרשים כאמור בתקופה זו או לא רצו התושבים לחתום על הסכם פיתוח לגבי מגרש מן המגרשים שהוצעו, תפקע זכותם לחתום על הסכם פיתוח כאמור לגבי מגרש כלשהו והם יהיו זכאים להחזר השקעות ושווי הפיתוח בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית לא צמודה של 4% לשנה, מיום חתימת הסכם "בנה ביתך" בימית.

לתושבים שהוכיחו להנחת דעת הנציג כי היו להם השקעות בתכנון המגרש ו/או בהתחלת הבניה בימית, תוחזר ההשקעה האמורה בתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה וריבית לא צמודה של 4% לשנה, לפי קבלות שיאושרו (אם יאושרו) ע"י הממשלה.

10. תושבים שכירים יזכו בפיצויי פיטורים עם פרישתם מעבודה לרגל בטיחות ימית כדלקמן:

(א) המעסיק ישלם פיצויי פיטורים כדין.

(ב) ממשלת ישראל תשלים לעובדים פיצויי פיטורים בשעור שייקבע בהסכם בין בציבורת שרות המדינה לבין הסתדרות עובדי המדינה. עם חתימת הסכם זה תשלם הממשלה על חשבון פיצויי פיטורים מקדמה בשיעור של 200% לתושבים שפרשו מעבודתם ובוטשים את הישוב.

11. בסעיף זה "הוצאות העברה" - הוצאות להובלת ציוד מימית למקום אחר בארץ, בדרך מקובלת וסבירה, התקנת מובה גז, מובה חשמל ומים לדירה, ביול חוזה רכישת דירה, עורך-דין לרכישת דירה.

6/.

התושבים יהיו זכאים לכסוי "הוצאות העברה" בסך (חמישים אלף ל"י (50,000 ל"י).

הסכום האמור יהא צמוד למדד המחירים לצרכן מיום חתימת הסכם זה ועד ליום התשלום
תושב יחיד יהא זכאי למלא הוצאות ההעברה ולא למחציתם.

עלו"הוצאות ההעברה" לגבי הפריטים המנויים לעיל על 50,000 ל"י (חמישים אלף ל"י)
תדון ועדת הזכאות לענין זכותם של התושבים לתוספת "הוצאות ההעברה" בהסתמך
על ראיות בכתב וקבלות שיוגשו על ידי התושבים ובשים לב לסבירות ההוצאה.

12. הממשלה תשלם לתושבים תוך שבועיים מחתימת הסכם זה, מקדמה על חשבון הסכומים
המגיעים להם לפי הסכם זה כך:

א) סך _____ ל"י השווה למעבק הביסוס המגיע לתושבים עד תאריך
חתימת ההסכם.

יתרת מעבק הביסוס תשולם במועד תאריך הפיצוי סימית.

ב) מקדמה בגין בית עסק תשולם לזכאים לפיצויים בגין בית עסק כך:

עם חתימת ההסכם ישולמו:

2,500 ל"י לכל מטר מרובע של עסק ולא פחות מ-100,000 ל"י לכל בית עסק; בתנאי
שאם בוהל בית העסק בבית המגורים של התושבים, תשולם להם מקדמה של 50,000 ל"י
(חמישים אלף ל"י). ועדת הזכאות תדון במקרים מיוחדים אם יש מקום להגדיל
המקדמה עד ל-100,000 ל"י.

ולאחר שומת בית העסק על ידי הממשלה וקבלת הסכמת התושבים בכתב לשומא, תשולם
מקדמה נוספת ששיעורה, יחד עם התשלום בעת חתימת ההסכם יגיע ל80% לערך
מערך העסק.

היתרה תשולם בעת הפיצוי.

ג) הממשלה מתחייבת לשלם לתושבים על חשבון הפיצויים שהיא התחייבה לשלם להם
בגין זכויותיהם בדירם מקדמה בשיעור שלא יעלה על 25% מערך הדירה.

הוכיחו התושבים להנחת דעת הממשלה כי הם רכשו זכות במקרקעין בארץ או
ציוד עסקי וכי לוח התשלומים שבהסכם הרכישה מחייבם לתשלומים העולים
על סכום המקדמה הנ"ל - תחליט ועדת הזכאות לקדם להם תשלום או תשלומים
נוספים, לפי שקול דעתה הטלא.
יתרת הפיצוי בגין זכויות בדירה, תשולם בעת פיצוי הדירה.

13. התושבים נותנים בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית מהסכומים המגיעים להם בהתאם להסכם זה בגין הפיצוי את כל חובותיהם הנובעים ממגוריהם ומהבהלת עסקיהם בימים אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לשכון ופיתוח ישראל בע"מ, לצרות הקמה ימית לחברה מבנה תעשיה בע"מ, ולכל גוף אשר נתן להם הלוואה מכוונת ע"י הממשלה, והוראה בלתי חוזרת לגבות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע מהם בגין צריכת מים, חשמל או דמי השימוש ו/או התקנת טלפון בדירה ובבית העסק.

אם הממשלה תחוייב בפסק דין סופי של בית משפט מוסמך לשלם לצד שלישי סכום כלשהו בגין חיוב שהתושבים בתחייבו בו, תהא זכות לממשלה לקזז סכום זה מסכום הפיצויים ו/או התשלומים שהתושבים זכאים להם לפי הסכם זה.

14. התושבים מצהירים בזה כי אין להם ולא תהייבנה להם תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, הנובעות במישרין ו/או בעקיפין ממגוריהם ו/או מפיצויים מסיבי, נגד ממשלת ישראל ו/או שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת, ואולם אם יוחלט ע"י הממשלה לגבי פיצוי ימית ותושבי סיבי האחרים במגזר העירוני ובאופירה, לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם בשוא הסכם זה, יהיו התושבים זכאים להנות משינוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בהתאם.

אם מתחייב הפרש תשלום כתוצאה משנוי אמות המידה כאמור יהיה החלק שלא שולם מצמוד למדד יוקר המחיה.

15. א. התושבים מצהירים כי יש להם/אין להם ביטוח "יבאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ

ב. למען מנוע ספיקות התושבים מצהירים בזאת כי הם מוותרים ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המדינה ו/או נגד "יבאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות משהותם ו/או מפיצויים מימית.

ג. החזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח "יבאי" תעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

16. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו בעקבות הפרת כאמור. וזאת בנוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

17. א. הסכמת מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרים מסויימים/לא תחווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שוה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות המוענקות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

18. בהגלעו חילוקי דעות בין הצדדים לענין שומת בית עסק או לענין זכאותם של התושבים לפיצויים ולהסדרים עפ"י הסכם זה, יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה ע"י שני הצדדים והחלטתו של הבורר תהא סופית. הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.
מובהר בזאת כי גבולות הסכם הבוררות יקבע ע"י היועץ המשפטי לממשלה, והסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא כפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

19. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן הפקודה האמורה.

20. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

21. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך מצד אחר צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תנתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן:
ההודעה תחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.
כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הממשלה _____

ותושבים _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

19_____ תש"ם_____

_____ _____

התושבים הממשלה

מ ר ץ 1980

עקרונות לפיצוי בעלי עסקים בסיני

1. כ ל ל י

בעקבות מחוייבותה של ישראל מכח הסכם השלום עם מצרים לפנות שטחים בחצי האי סיני קובעת הממשלה את העקרונות הבאים על פיהם יוערכו הפיצויים שישולמו לבעלי עסקים שיתפנו מסיני.

2. ה ז כ א ו ת

א) זכאי על-פי עקרונות אלה הוא מי שהיה בעל זכויות בעסק בסיני ביום הקובע. מי שחכר קרקע לצרכי בניה עצמית של עסק וביום הקובע טרם החל או טרם השלים את הבניה, יהיה זכאי לפיצוי לפי סעיף 9 לעקרונות אלה בלבד.

לענין זה - "היום הקובע" - יום ה-30.9.78.

" ע ס ק " - עיסוק בעל צביון מסחרי.

ב) עקרונות אלה לא יחולו על עסקים הנושאים אופי חקלאי ועל חברות העוסקות בחקר ובקידוחי נפט לגבי תחנות דלק ייקבעו קריטריונים בנפרד.

ג) לא תוכר זכאות על-פי עקרונות אלה לגבי מבנה שהוקם או שטח שהוחזק שלא כדין.

ד) (1) לא תוכר זכאות על פי עקרונות אלה לגבי עסק שנוהל שלא-כדין.

(2) התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצוי.

ה) בבדיקת השאלה אם ניהל אדם עסק, ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו על ידיו לרשויות המס.

3. עקרונות כלליים לפיצוי

א) בהערכה ה יצויים של מי שהוכחה זכאותו, ילקחו בחשבון מרכיבים אלה (אם נתקיימו בבעל העסק).

(1) הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר.

(2) זכויות בקרקעין (לרבות מבנים)

541-01.5.0080

ב) הערכת שווי הזכויות במקרקעין והישוב ההוצאות וההפסדים בגין ההעברה נעשה על בסיס הערכה של סידור חלוף באיזור ממוצע באילת ואזור טוב בערד.

ג) הערכת שווי המיבנה והציוד תיעשה על בסיס המצב הקיים ביום הקובע, ולא יובאו בחשבון השקעות במיבנה או בציוד שנעשו לאחר מכן, אלא אם כן אושרה בקשה להשקעה כזו בועדה שהוסמכה לכך, ובאישור שניתן כאמור לא סוייגה במפורש זכות המבקש לקבל פיצויים בגין השקעה כזו.

ד) הערכת הפיצויים תיעשה על ידי השמאי הממשלתי בנפרד לגבי כל עסק ועסק, בכפוף לעקרונות שנקבעו במסמך זה ובהתחשב בהערכת שווי הנכסים שנקבעה בטבלאות שתובאנה להלן.

4. <u>יישום עקרונות הפיצוי למובגים שונים של בעלי עסקים</u>

בעלי עסקים זכאים חלקים לקבוצות העיקריות הבאות:

א. בעלי עסקים שחכרו מיבנה לעסק לתקופה ארוכה (רובשי מיבנים בשפת יום-יום).

ב. שוכרי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות.

ג. המנהלים עסק בבית מגוריהם.

ד. בעלי זכויות חכירה על קרקע שבנו מיבנה לעסק בבניה עצמית ומנהלים בו עסק.

ה. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית שביום הקובע טרם החלו או טרם השלימו את הבנייה.

5. <u>בעלי זכויות חכירה לתקופה ארוכה בבתי עסק</u>

א. <u>זכויות במקרקעין</u>

1. בגין מרכיב זה יקבל בעל זכויות חכירה במיבנה מבנייה קשיחה ובסטנדרט בנייה המקובל בבנייה הציבורית פיצוי שייקבע בין שיעור המינימום לשיעור המקסימום כמתואר להלן בטבלה. קביעת השיעור הסופי תיעשה בהתחשב בנתוני המקום ונתונים פיזיים נוספים:

עד 40 מ"ר נטו ראשונים לפי בסיס של 40,000 - 30,000 ל' מ"ר
80 - 40 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 27,000 - 20,000 ל' מ"ר
150- 80 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 16,000 - 12,000 ל' מ"ר

מעל 150 מ"ר נטו - בהתחשב באופי ובטיב
המבנה עבור שטחים נילווים - גלריה
בבנייה קשיחה 12,000 - 16,000 לי מ"ר

עבור שטחי מרתפים הקשורים
אינטגרלית לנכס עצמו 8,000 - 10,000 לי מ"ר

שטחי איחסון שאינם קשורים אינטגרלית לנכס ושטחי מרפסת או
חצר צמודים המשמשים כדין את העסק יוערכו בנפרד.

<u>תוספת עבור גובה:</u> נכס מסחרי שגובהו מעל $3\frac{1}{2}$ מ' יקבל תוספת
של 2% על הבסיס המצויין בטבלה בגין כל 20 ס"מ גובה.

2. לבעלי זכויות במיבנים שאינם קשיחים או אינם תואמים סטנדרט
בנייה מקובל, באמור בסעיף קטן (1) או אינם נבנסים למסגרת
הטבלה מסיבה אחרת ייקבע הפיצוי תוך התייחסות לעקרונות
האמורים לעיל ובהתחשב באופי ובטיב המיבנה.

ב. <u>פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר</u>

בגין מרכיב פיצוי זה יקבל בעל עסק פיצוי על הדברים הבאים:

1. הפסד הכנסה בעת העסקת העסק והרצתו במקום החדש, אבדן
לקוחות, הפסד מוניטין (במובן
רווח עודף שהעסק מפיק מעל לרווח הממוצע באותו ענף)
הפרשי מיסים ואגרות שיחוייב בהם עקב ההעברה, התיקרויות
תיפעול, הוצאות בגין קבלת יעוץ ממומחים, הוצאות מינהליות
ואחרות מסין אלו.

פיצוי על מכלול הוצאות אלה ינתן בגובה של הכנסה שנתית אחת
בערכים ריאליים ליום התשלום שהיתה לבעל העסק.

לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" כמובנה
בפקודת מס הכנסה שהיתה לזכאי במשך שנת פעילות אחת בעסק.
לצורך עשיית החישוב יובל הזכאי לבחור שנת הכנסה מבין
שלוש השנים שקדמו ליום הקובע, או ממוצע שנתי של הכנסותיו
במשך תקופת פעילותו של העסק מהיום הקובע ועד למועד בו
יפנה בפועל או יחוייב לפנות את העסק (לפי המוקדם יותר).
ההכנסה השנתית תיקבע על בסיס ספרי החשבונות של העסק,
דו"חות לרשויות המס או חשיבים ענפיים של רשויות המס,
או דרך חישוב אחרת אשר תאומץ על ידי רואי חשבון שיופעלו
על ידי השטאי הממשלתי.

2. כן ישולם לבעל עסק פיצוי לכיסוי הוצאות הפירוק, ההעברה וההתקנה מחדש של מיתקנים וציוד השייכים לעסק והניתנים להעברה, לרבות הוצאות הירניות להתאמת המיבנה החדש למטרת ניהול העסק.

כן ישולם לזכאי הערך המשוערך והמופחת של הציוד שאינו ניתן להעברה, או שאין כדאיות כלכלית בהעברתו.

העדר כדאיות כלכלית להעברה יחול במקרה בו הערך המשוערך והמופחת של הכנס אינו עולה ב-10% או יותר על הוצאות הפירוק, ההעברה וההרכבה מחדש.

6. שוכרי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות

זכאים הנימנים על קבוצה זו הם אלה ששכרו מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות ממדינת ישראל או מטעמה, לרבות חברה ממשלתית. נבחין בקבוצה זו בין שוכרים לעסקי מסחר ושירותים לבין שוכרים לתעשיה ומלאכה.

(1) שוכרים למסחר ולשרותים

(א) פיצוי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים)

הפיצוי בגין מרכיב זה יחושב באחוז מתאים משווי הנכס, כפי שהוערך בסבלת הפיצויים לבעל זכות חכירה לתקופה ארוכה בסעיף 5(א)(1) לעיל. בקביעת שיעור הפיצוי נלקחו בחשבון הפרשי שכר הדירה הצפויים עקב ההעברה, הציפיה לעתיד של השוכר לחידוש חוזה השכירות וכן משך התקופה בה שהה במושכר בפועל. להלן סבלת חישוב שיעורי הפיצויים בגין שווי הזכויות במקרקעין לשוכר הנמנה על קבוצה זו:

משך שנות השכירות בפועל	שיעור משווי הנכס ב-%
1	19%
2	21%
3	24%
4	27%
5	29%
6	33%
7	37%
8 ויותר	40%

(ב) פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה

כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

(2) שוברים לתעשיה ולמלאכה

לסוכר הנימנה על קבוצה זו ינתן פיצוי באחת משתי הדרכים הבאות:

א. מושכר חלוף

1. שוכרי מיבנים לתעשיה או למלאכה מחברת "מיבני תעשיה" יהיו זכאים תוך 6 חודשים מיום שבינו בפועל את עסקם לקבל מושכר דומה באזור תעשיה באחד מאזורי פיתוח א+ בארץ, וזאת בכפוף להתמלאותם של שני תנאים אלה:

1. לחברה יהיו מיבנים מתאימים ליעוד האמור.

2. בעל העסק יענה על הקריטריונים לאיכלוס מפעלים הנקבעים מעת לעת על ידי משרד התמ"ת וחברת "מיבני תעשיה".

2. תנאי השכירות של המושכר החלוף לא יהיו גרועים מתנאי השכירות שחלו על בעל העסק בסיני, וזאת לתקופה של 5 שנים מיום שקיבל בעל העסק את המושכר בישוב החדש.

לאחר מכן, יחולו עליו תנאי השכירות המקובלים מעת לעת למושכרים מסוג זה בי ו ב החדש. במידה וגורם הותק נלקח בחשבון לצורך קביעת תנאי שכירות אלה, הוא יחושב מיום שבעל העסק חתם לראשונה על חוזה שכירות בסיני.

3. במידה ובעל העסק ירצה לשכור מיבנה בשטח גדול יותר מכפי ששכר בסיני, יחולו על שטח נוסף זה תנאי השכירות המקובלים באותה עת במקום זה. באם שכר מיבנה בשטח קטן יותר מכפי ששכר בסיני, יהיה זכאי לפיצוי כספי בגין ההפרש על בסיס ההערכה שתתואר להלן בס"ק (ב).

4. הזכויות לקבלת מושכר חלוף תינתנה לבעל העסק בלבד ולא ניתן להעבירו לאחר.

5. בנוסף לקבלת מושכר חלוף יקבל בעל העסק פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

ב. פיצוי כספי

לא נתמלאו התנאים לקבלת מושכר חלוף כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, או העדיף בעל העסק לקבל פיצוי חד פעמי במקום מושכר חלוף, יהיה זכאי לפיצוי בדומה לשוברים למסחר ושירותים והטבלה בסעיף 6(1)(א) תחול עליו אלא שלגביו יחושב שווי הנכס בכל מקרה על בסיס של 7,500 ל"י לס"ר ברוטו.

כן יהיה זכאי לפיצוי בגין הוצאות והפסדים כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

7. המנהל עסק בבית מגורים

הפיצוי שינתן למי שנמנה על קבוצה זו יהיה בגין הוצאות והעסדים כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

8. בעלי עסקים שנפגעו בבנייה עצמית

לבעלי עסקים הנימנים על סוג זה הוקצתה קרקע בחכירה לשם הקמת פרוייקט תיירותי, תעשייתי, או מסחרי אחר. יש להבחין בין:

א. בעלי זכות חכירה בקרקע עם אופציה להארכה ל-49 שנים.

ב. בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע ללא אופציה דומה.

ג. בעלי זכות חכירה עם אופציה להארכה עד 49 שנה

הפיצוי שינתן לבעלי עסקים אלה יורכב מהמרכיבים הבאים:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה

בעל העסק יקבל פיצוי בשיעור ההוצאות הדרושות להקמה מחדש באיזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) של מיבנה דומה מבחינת השטח, המיב, סטנדרט הבנייה, סוג החמרים שנעשה בהם שימוש, וכל נתון אחר שיש לו השפעה על ערך המיבנה.

2. פיצוי עבור אבדן זכויות החכירה בקרקע

לבעל עסק כאמור ינתן פיצוי על בסיס של 40% משווי הקרקע במקום ממוצע באילת המיועד להקמת עסק מאותו סוג, הווה אומר - לגבי מפעל תעשייתי - הבסיס יהיה שווי קרקע לתעשיה באיזור תעשיה ממוצע; לגבי בתי מלון שווי קרקע למלונאות או ייעוד תיירותי אחר באזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) לענין בתי מלון ייקבע השווי גם בהתחשב במספר החדרים הקיים במועל במלון ובהתאם להנחיות בדבר תכנון ודירוג בתי המלון של מינהל התיירות במשרד התמ"ת.

3. פיצוי בגין הפסדים והוצאות עקב העברה

לבעלי עסקים אלה ינתן גם פיצוי בשיעורים הקבועים בסעיף 5(ב) לעיל.

4. פיצוי חלוף לבעלי עסקי מסחר ותיירות שאינם בתי מלון

בעלי עסקים במסחר או תיירות שאינם בתי מלון ואינם מפעלי תעשייה כגון בעלי בתי קפה ומסעדות וכיו"ב ונפגעו בבנייה עצמית קשיחה ובסטנדרט בנייה מקובל יהיו רשאים לבחור במקום במסגרת

הפיצויים הקבועה בסעיפים קטנים (1) עד (3) לעיל, בפיצויים הניתנים לבעלי זכות חכירה במבני עסק לתקופה ארוכה על פי הקבוע בסעיף 5 לעיל.

ד. <u>בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע לתקופות קצרות</u>

אלה מרכיבי הפיצוי לקבוצה זו:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה כמפורט בסעיף קטן (ג)(1) לעיל.

2. פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע על פי העקרונות הקבועים בסעיף קטן (ג)(2) לענין קביעת שווי הקרקע, אלא ששיעור האחוז משווי זה שינתן לבעל הזכות יקבע בהתאם לטבלה הבאה:

משך שנות חזקה בפועל מכח הסכם ההרשאה	שיעור משווי הקרקע ב-%
1	15%
2	17%
3	19%
4	21%
5	23%
6	26%
7	28%
8 ויותר	30%

3. פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב ההעברה - כאמור בסעיף 5(ב) לעיל.

9. <u>בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית שלא החלה או טרם הושלמה ביום הקובע</u>

א. היה אדם בעל זכות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית של בית עסק וביום הקובע טרם החל בבנייה יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).
כמו כן יקבל החזר הוצאותיו המתייחסות במישרין להקמת המיבנה.

ב. החל אדם בבנייה אך טרם השלימה ביום הקובע, יקבל פיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).

כמו כן ינתן לו החזר הוצאות על פי האמור בסעיף 8(ג)(1) בשינויים המחוייבים מן הענין, וזאת, יחסית לגודל ההשקעה שהשקיע בבניית המיכנה עד ליום הקובע. תנאי מוקדם לקבלת פיצוי בגין מרכיב זה הוא כי המבקש יגיש דו"ח השקעות מאושר על ידי רואה חשבון, אשר ישקף את היקף השקעותיו במיבנה עובר ליום הקובע.

אשר להשקעות שהושקעו במיבנה לאחר היום הקובע, ינתנו לזכאי החזר הוצאות בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לעיל.

10. בעלי זכויות בעסק בלתי פעיל ביום הקובע

בעל זכויות בעסק שפעילותו נפסקה לפני היום הקובע יקבל פיצוי בגין זכויותיו כקבוע בכללים אלה, למעט פיצוי כמוגדר בסעיפים 5(ב)(1) ו-13.

11. התעסקות בחלק מהעסק העיקרי

היה אדם בעל זכויות בעסק בסיני המהווה רק חלק מעסקו העיקרי, יקבל פיצוי כאמור בכללים אלה, למעט פיצוי כאמור בסעיף 5(ב)(1).

הוראות כלליות

12. ה ל ו ו א ו ת

בעל עסק שיעביר את עסקו למקום אחר יהיה רשאי להמשיך ולפרוע הלוואות ממשלתיות שקיבל ומלוא פרעונן טרם חל ביום הפינוי, אם נתקיימו התנאים הבאים:

א. נתקבל אישור מהגורם המוסמך כי העסק החליף על פי אופיו וגודלו מזכה אותו להמשיך וליהנות מהלוואות אלה.

ב. הוסדרו עם הבנקים הנוגעים בדבר השינויים בבטחונות המתחייבים מן השינויים שחלו בעסק.

לא נתמלאו תנאים אלה, יקוזזו יתרות החובה של הלוואות אלו מסך הפיצויים שישולמו לבעל העסק.

13. מיצוי פיטורין

א. מיצויי פיטורין מוגדלים מעבר למתחייב על פי דין או הסכם שהחליטה הממשלה לשלם לעובדי מדינה המתפנים מסיני, ינתנו באותו שיעור גם לעובדים ישראליים אחרים הנאלצים להתפנות מסיני. סכומים אלה ישולמו בכל מקרה במישרין על ידי הממשלה לעובד.

ב. חייב בעל עסק לשלם פיצויי פיטורין לעובד שלו מכח דין, הסכם או נוהג ולא שילמו, רשאית הממשלה לשלם לעובד את סכום הפיצוי המגיע לו מהמעביד, ולקזזו מסכום הפיצוי שהיא אמורה לשלם לבעל העסק מכח עקרונות אלה.

14. <u>הצמדה וריבית</u>

א. סכומי הפיצוי המגיעים לזכאי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים) יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואילו פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר כאמור בסעיף 5(ב)(1) ו-(2) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור 4% לשנה.

ב. לענין הערכת שווי הזכויות במקרקעין תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נתאשרו כללים אלה על ידי הממשלה או מי שהוסמך על ידה.

לגבי יתר מרכיבי הפיצוי, תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נקבעה השומה הסופית לגביהם, ואילו הריבית תחושב ממועד קביעת השומה כאמור ועד ליום התשלום או ההפקדה של סכום הפיצויים.

ג. לא יזכה אדם בהצמדה וריבית כאמור בסעיף קטן (א) לגבי תקופה שבה מנע בעל העסק את מסירת החזקה בנכס לאחר שנקבע כדין מועד לפינוי.

15. <u>מיסים ותשלומי חובה</u>

א. תשלום פיצויים לא ייעשה אלא לאחר ששולמו כל המיסים, הארנונות וכל תשלומי החובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו במקרקעין ובמיבנים.

ב. לא שולם תשלום מהתשלומים האמורים, רשאית הממשלה לשלמו מתוך סכום הפיצויים המגיע לבעל העסק.

16. <u>קיזוז חובות המגיעים לממשלה</u>

מגיע לממשלה חוב בסכום קצוב מבעל עסק רשאית היא לקזזו בתוספת ריבית והצמדה, מסכום הפיצויים שישולמו לו.

17. <u>בעל עסק המבוטח בביטוח "ינאי"</u>

א. בעל עסק שלזכותו פוליסת ביטוח בתב' ינאי יהיה זכאי לפיצויים על פי כללים אלה רק לאחר שחתם על כתב ויתור על כל תביעה כנגד תב' "ינאי" בגין פוליסת כאמור.

ב. קיבל בעל עסק דמי ביטוח מכח פוליסה כאמור, יגובו דמי ביטוח אלה מסכום הפיצויים שישולם לו על פי כללים אלה.

18. <u>זכות לפיצויים מותנית ב ינוי בפועל</u>

זכות בעל עסק לפיצוי מותנית בפינוי בפועל של השטח ומסירת החזקה בעסק לידי המדינה או מי שפויל מכוחה, וכל זאת בכפוף למקרה בו גוף שהוסמך לכך החליט על תשלום מיקדמות בטרם נעשה הפינוי בפועל.

19. <u>ב י ק ו ר ת</u>

שיקול הביקורת הוחלט לסמוך לזכאי ויעבר בטרם לכ לאומדן כולל של תרבותיה לקבלה, ומעבים המיקדמה וקרוב בכל בקרה מכוחי הוצאות שהוצאו תוך לשלום לקבלה ערוך להעלות הבקרות.

20. <u>ועדת זכאות</u>

ואלה סמכויות ועדת הזכאות:

1. לקבוע זכאותו של בעל עסק בהסתמך על בקשתו, ולאחר התייחסות לחוות דעת גורמי המינהל במקום.

2. לקבוע את שיעור הפיצוי המגיע בהסתמך על הערכת השמאי הממשלתי, על פי הקריטריונים הללו.

3. לדון ולהחליט על פי רוח עקרונות אלה, גם באותם מקרים שאינם נופלים ל-ד' אמות כללים אלה.

21. <u>הגשת בקשות</u>

בעל זכות בעסק יגיש בקשתו לפיצוי למינהל לבנייה כפרית עד ליום 1.9.80 ולא יאוחר מ-90 יום לפני המועד בו יפנה או יחוייב לפנות (לפי המוקדם יותר) את עסקו מסיני.

22. <u>מספר בעלי זכויות בעסק</u>

א. לא ינתן פיצוי כולל בגין עסק אחד בשיעור העולה על 10% כקבוע בכללים אלה. ואם היו מספר בעלי זכויות בעסק, יקבל כל אחד שיעור פיצוי יחסית לגודל זכותו.

ב. זכויותיהם היחסיות של הזכאים לפיצוי בגין עסק אחד תקבענה בהסכם ביניהם. בהעדר הסכם כזה, ימציאו הזכאים לועדת הזכאות פסק דין סופי או פסק בורר הקובעים את חלוקת זכויותיהם בעסק.

לא המציאו אחד מאלה, יופקד סכום הפיצוי הכולל בבין בית העסק בחשבון מגור בבנק, וישולם לזכאים לאחר שימציאו הוכחה בדבר השגת הסדר - כין מכח הסכם וכין מכח פסק לענין חלוקת זכויותיהם בעסק.

ג. כל הבקשות של בעלי זכויות בעסק אחד תוגשנה במאוחד. לא נעשה כן ושולמו מלוא הפיצויים בבין העסק רק לחלק מבעלי הזכויות, פטורה הממשלה מלפנות את מי שבקשתו לא הוגשה במועדה ובדרך הנאותה.

23. ב ו ר ר ו ת

נמצא בעל עסק חולק על החלטת ועדת הזכאות תובא המחלוקת לבוררות, וזאת בכפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה. ההכרעה בבוררות תהיה סופית.

מ ר ז 1980

עקרונות לפיצוי בעלי עסקים בסיני

1. כ ל ל י

בעקבות מחוייבותה של ישראל מכח הסכם השלום עם מצרים לפנות שטחים בחצי האי סיני קובעת הממשלה את העקרונות הבאים על פיהם יוערכו הפיצויים שישולמו לבעלי עסקים שיתפנו מסיני.

2. ה ז כ א ו ת

א) זכאי על-פי עקרונות אלה הוא מי שהיה בעל זכויות בעסק בסיני ביום הקובע. מי שחכר קרקע לצרכי בניה עצמית של עסק וביום הקובע טרם החל או טרם השלים את הבניה, יהיה זכאי לפיצוי לפי סעיף 9 לעקרונות אלה בלבד.

לענין זה - "היום הקובע" - יום ה-30.9.78.

" ע ס ק " - עיסוק בעל צביון מסחרי.

ב) עקרונות אלה לא יחולו על עסקים הנושאים אופי חקלאי ועל חברות העוסקות בחקר ובקידוחי נפט לגבי חחנות דלק ייקבעו קריטריונים בנפרד.

ג) לא תוכר זכאות על-פי עקרונות אלה לגבי מבנה שהוקם או שטח שהוחזק שלא כדין.

ד) (1) לא תוכר זכאות על פי עקרונות אלה לגבי עסק שנוהל שלא-כדין.

(2) התעורר ספק בדבר הוקיותו של עסק בשל העדר היתר לפי צו רישוי עסקים, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצוי.

ה) בבדיקת השאלה אם ניהל אדם עסק, ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו על ידיו לרשויות המס.

3. עקרונות כלליים לפיצוי

א) בהערכת ה יצויים של מי שהוכחה זכאותו, ילקחו בחשבון מרכיבים אלה (אם נתקיימו בבעל העסק).

(1) הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר.

(2) זכויות במקרקעין (לרבות מבנים)

541-01.5.0090

ב) הערכת שווי הזכויות במקרקעין והישוב ההוצאות וההפסדים בגין ההעברה נעשה על בסיס הערכה של סידור חלוף באיזור ממוצע באילת ואזור טוב בערד.

ג) הערכת שווי המיבנה והציוד תיעשה על בסיס המצב הקיים ביום הקובע, ולא יובאו בחשבון השקעות במיבנה או בציוד שנעשו לאחר מכן, אלא אם כן אושרה בקשה להשקעה כזו בועדה שהוסמכה לכך, ובאישור שניתן כאמור לא סוייגה במפורש זכות המבקש לקבל פיצויים בגין השקעה כזו.

ד) הערכת הפיצויים תיעשה על ידי השמאי הממשלתי בנפרד לגבי כל עסק ועסק, בכפוף לעקרונות שנקבעו במסמך זה ובהתחשב בהערכת שווי הנכסים שנקבעה כטבלאות שתובאנה להלן.

4. <u>יישום עקרונות הפיצוי לסוגים שונים של בעלי עסקים</u>

בעלי עסקים זכאים חלקים לקבוצות העיקריות הבאות:

א. בעלי עסקים שחכרו מיבנה לעסק לתקופה ארוכה (רוכשי מיבנים בשפת יום-יום).

ב. שוכרי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות.

ג. המנהלים עסק בבית מגוריהם.

ד. בעלי זכויות חכירה על קרקע שבנו מיבנה לעסק בבניה עצמית ומנהלים בו עסק.

ה. בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית שביום הקובע טרם החלו או טרם השלימו את הבנייה.

5. <u>בעלי זכויות חכירה לתקופה ארוכה בבתי עסק</u>

א. <u>זכויות במקרקעין</u>

1. בגין מרכיב זה יקבל בעל זכויות חכירה במיבנה מבנייה קשיחה ובסטנדרט בנייה המקובל בבנייה הציבורית פיצוי שייקבע בין שיעור המינימום לשיעור המקסימום כמתואר להלן בטבלה. קביעת השיעור הסופי תיעשה בהתחשב בנתוני המקום ונתונים פיזיים נוספים:

עד 40 מ"ר נטו ראשונים לפי בסיס של 30,000 - 40,000 לי מ"ר
80 - 40 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 20,000 - 27,000 לי מ"ר
150- 80 מ"ר נטו נוספים לפי בסיס של 12,000 - 16,000 לי מ"ר

מעל 150 מ"ר נטו - בהתחשב באופי ובטיב
המבנה עבור שטחים נילווים - גלריה
בבנייה קשיחה 12,000 - 16,000 ל' מ"ר

עבור שטחי מרתפים חקשורים
אינטגרלית לנכס עצמו 8,000 - 10,000 ל' מ"ר

שטחי איחסון שאינם קשורים אינטגרלית לנכס ושטחי מרפסת או
חצר צמודים המשמשים בדין את העסק יוערכו בנפרד.

<u>תוספת עבור גובה:</u> נכס מסחרי שגובהו מעל $3\frac{1}{2}$ מ' יקבל תוספת
של 2% על הבסיס המצויין בטבלה בגין כל 20 ס"מ גובה.

2. לבעלי זכויות במיבנים שאינם קשיחים או אינם תואמים סטנדרט
בנייה מקובל, כאמור בסעיף קטן (1) או אינם נכנסים לקטגורת
הטבלה מסיבה אחרת ייקבע המיצוי תוך התייחסות לעקרונות
האמורים לעיל ובהתחשב באופי ובטיב המיבנה.

ב. <u>מיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר</u>

בגין מרכיב מיצוי זה יקבל בעל עסק מיצוי על הדברים הבאים:

1. הפסד הכנסה בעת העסקת העסק והרצתו במקום החדש, אבדן
לקוחות, הפסד מוניטין (במובן
רווח עודף שהעסק מפיק מעל לרווח המצוצע באותו ענף)
הפרשי מיסים ואגרות שיחוייב בהם עקב ההעברה, התיקרויות
תיפעול, הוצאות בגין קבלת יעוץ מומחים, הוצאות מינהליות
ואחרות מסין אלו.

מיצוי על מכלול הוצאות אלה ינתן בגובה של הכנסה שנתית אחת
בערכים ריאליים ליום התשלום שהיתה לבעל העסק.

לענין זה - הכנסה שנתית פירושה "הכנסה חייבת" כמובנה
בפקודת מס הכנסה שהיתה לזכאי במשך שנת פעילות אחת בעסק.
לצורך עשיית החישוב יוכל הזכאי לבחור שנת הכנסה מבין
שלוש השנים שקדמו ליום הקובע, או ממוצע שנתי של הכנסותיו
במשך תקופת פעילותו של העסק מהיום הקובע ועד למועד בו
יפנה בפועל או יחוייב לפנות את העסק (לפי המוקדם יותר).
ההכנסה השנתית תיקבע על בסיס ספרי החשבונות של העסק,
דו"חות לרשויות המס או תחשיבים ענפיים של רשויות המס,
או דרך חישוב אחרת אשר תאומץ על ידי רואי חשבון שיופעלו
על ידי השמאי הממשלתי.

2. כן ישולם לבעל עסק פיצוי לכיסוי הוצאות הפירוק, ההעברה וההתקנה מחדש של מיתקנים וציוד השייכים לעסק והניתנים להעברה, לרבות הוצאות חיוניות להתאמת המיבנה החדש למטרת ניהול העסק.

כן ישולם לזכאי הערך המשוערך והכופתת של הציוד שאינו ניתן להעברה, או שאין כדאיות כלכלית בהעברתו.

העדר כדאיות כלכלית להעברה יחול במקרה בו ערך המשוערך והמופחת של הכנס אינו עולה ב-10% או יותר על הוצאות הפירוק, ההעברה וההרכבה מחדש.

6. שוררי מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות

זכאים הנימנים על קבוצה זו הם אלה ששכרו מיבנים לבתי עסק לתקופות קצרות ממדינת ישראל או מטעמה, לרבות חברה ממשלתית. נבחין בקבוצה זו בין שוכרים לעסקי מסחר ושירותים לבין שוכרים לתעשיה ומלאכה.

(1) שוכרים למסחר ולשרותים

(א) פיצוי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים)

הפיצוי בגין מרכיב זה יחושב באחוז מתאים משווי הנכס, כפי שהוערך בסבלת הפיצויים לבעל זכות חכירה לתקופה ארוכה בסעיף 5(א)(1) לעיל. בקביעת שיעור הפיצוי נלקחו בחשבון הפרשי שכר הדירה הצפויים עקב ההעברה, הציפיה לעתיד של השוכר לחידוש חוזה השכירות וכן משך התקופה בה שהה במושכר בפועל. להלן סבלת חישוב שיעורי הפיצויים בגין שווי הזכויות במקרקעין לשוכר הנמנה על קבוצה זו:

משך שנות השכירות בפועל	שיעור משווי הנכס ב-%
1	19%
2	21%
3	24%
4	27%
5	29%
6	33%
7	37%
8 ויותר	40%

(ב) פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה

כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

(2) שוכרים לתעשיה ולמלאכה

לשוכר הנימנה על קבוצה זו ינתן פיצוי באחת משתי הדרכים הבאות:

א. מושכר חלוף

1. שוכרי מיבנים לתעשיה או למלאכה מחברת "מיבני תעשיה" יהיו זכאים תוך 6 חודשים מיום שכינו בפועל את עסקם לקבל מושכר דומה באזור תעשיה באחד מאזורי פיתוח א+ בארץ, וזאת בכפוף להתמלאותם של שני תנאים אלה:

1. לחברה יהיו מיבנים מתאימים ליעוד האמור.

2. בעל העסק יענה על הקריטריונים לאיכלוס מפעלים הנקבעים מעת לעת על ידי משרד התמ"ת וחברת "מיבני תעשיה".

2. תנאי השכירות של המושכר החלוף לא יהיו גרועים מתנאי השכירות שחלו על בעל העסק בסיני, וזאת לתקופה של 5 שנים מיום שקיבל בעל העסק את המושכר כישוב החדש.

לאחר מכן, יחולו עליו תנאי השכירות המקובלים מעת לעת למושכרים מסוג זה בישוב החדש. במידה וגורם הותק נלקח בחשבון לצורך קביעת תנאי שכירות אלה, הוא יחושב מיום שבעל העסק חתם לראשונה על חוזה שכירות בסיני.

3. במידה ובעל העסק ירצה לשכור מיבנה בשטח גדול יותר מכפי ששכר בסיני, יחולו על שטח נוסף זה תנאי השכירות המקובלים באותה עת במקום זה. באם שכר מיבנה בשטח קטן יותר מכפי ששכר בסיני, יהיה זכאי לפיצוי כספי בגין ההפרש על בסיס ההערכה שתתואר להלן בס"ק (ב).

4. הזכויות לקבלת מושכר חלוף תינתנה לבעל העסק בלבד ולא ניתן להעבירו לאחר.

5. בנוסף לקבלת מושכר חלוף יקבל בעל העסק פיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב העברה כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

ב. פיצוי כספי

לא נתמלאו התנאים לקבלת מושכר חלוף כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, או העדיף בעל העסק לקבל פיצוי חד פעמי במקום מושכר חלוף, יהיה זכאי לפיצוי בדומה לשוכרים למסחר ושירותים והסבלה בסעיף 6(1)(א) תחול עליו אלא שלגביו יחושב שווי הנכס בכל מקרה על בסיס של 7,500 ל"י למ"ר ברוטו.

כן יהיה זכאי לפיצוי בגין הוצאות והפסדים כמפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

7. המנהל עסק בבית מגוריו

הפיצוי שינתן למי שנמנה על קבוצה זו יהיה בגין הוצאות והפסדים במפורט בסעיף 5(ב) לעיל.

8. בעלי עסקים שניבנו בבנייה עצמית

לבעלי עסקים הנימנים על סוג זה הוקצתה קרקע בתכירה לשם הקמת פרוייקט תיירותי, תעשייתי, או מסחרי אחר. יש להבחין בין:

א. בעלי זכות חכירה בקרקע עם אופציה להארכה ל-49 שנים.

ב. בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע ללא אופציה דומה.

ג. בעלי זכות חכירה עם אופציה להארכה עד 49 שנה

הפיצוי שינתן לבעלי עסקים אלה יורכב מהמרכיבים הבאים:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה

בעל העסק יקבל פיצוי בשיעור ההוצאות הדרושות להקמה מחדש באיזור מסוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) של מיבנה דומה מבחינת השטח, הטיב, סטנדרט הבנייה, סוג החומרים שנעשה בהם שימוש, וכל נתון אחר שיש לו השפעה על ערך המיבנה.

2. פיצוי עבור אבדן זכויות החכירה בקרקע

לבעל עסק באמור ינתן פיצוי על בסיס של 40% משווי הקרקע במקום ממוצע באילת המיועד להקמת עסק מאותו סוג, הווה אומר - לגבי מפעל תעשייתי - הבסיס יהיה שווי קרקע לתעשיה באיזור תעשיה ממוצע; לגבי בתי מלון שווי קרקע למלונאות או ייעוד תיירותי אחר באזור ממוצע באילת (לא באיזור החוף והלגונה) לענין בתי מלון ייקבע השווי גם בהתחשב במספר החדרים הקיים בפועל במלון ובהתאם להנחיות בדבר תכנון ודירוג בתי המלון של מינהל התיירות במשרד התס"ת.

3. פיצוי בגין הפסדים והוצאות עקב העברה

לבעלי עסקים אלה ינתן גם פיצוי בשיעורים הקבועים בסעיף 5(ב) לעיל.

4. פיצוי חלוף לבעלי עסקי מסחר ותיירות שאינם בתי מלון

בעלי עסקים במסחר או תיירות שאינם בתי מלון ואינם מפעלי תעשייה כגון בעלי בתי קפה ומסעדות וכיו"ב ונבנו בבנייה עצמית קשיחה ובסטנדרט בנייה מקובל יהיו רשאים לבחור במקום במסגרת

המיצויים הקבועה בסעיפים קטנים (1) עד (3) לעיל, במיצויים הניתנים לבעלי זכות חכירה בסבני עסק לתקופה ארוכה על פי הקבוע בסעיף 5 לעיל.

ד. <u>בעלי הסכם הרשאה זמני לשימוש בקרקע לתקופות קצרות</u>

אלה מרכיבי המיצוי לקבוצה זו:

1. החזר הוצאות הדרושות להקמה מחדש של המיבנה כמפורט בסעיף קטן (ג)(1) לעיל.

2. מיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע על פי העקרונות הקבועים בסעיף קטן (ג)(2) לענין קביעת שווי הקרקע, אלא ששיעור האחוז משווי זה שינתן לבעל הזכות יקבע בהתאם לטבלה הבאה:

מספר שנות חזקה בפועל מכח הסכם ההרשאה	שיעור משווי הקרקע ב-%
1	15%
2	17%
3	19%
4	21%
5	23%
6	26%
7	28%
8 ויותר	30%

3. מיצוי בגין הוצאות והפסדים עקב ההעברה - כאמור בסעיף 5(ב) לעיל.

9. <u>בעלי זכויות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית שלא החלה או טרם הושלמה ביום הקובע</u>

א. היה אדם בעל זכות חכירה בקרקע לצורך בנייה עצמית של בית עסק וביום הקובע טרם החל בבנייה יקבל מיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).
כמו כן יקבל החזר הוצאותיו המתייחסות במישרין להקמת המיבנה.

ב. החל אדם בבנייה אך טרם השלימה ביום הקובע, יקבל מיצוי בגין אבדן זכויות החכירה בקרקע בשיעור של מחצית מהסכום המגיע לבעל זכות כאמור בסעיף 8(ד)(2).

כמו כן ינתן לו החזר הוצאות על פי האמור בסעיף 8(ג)(1) בשינויים המחוייבים מן הענין, וזאת, יחסית לגודל ההשקעה שהשקיע בבניית המיבנה עד ליום הקובע. תנאי מוקדם לקבלת פיצוי בגין מרכיב זה הוא כי המבקש יגיש דו"ח השקעות מאושר על ידי רואה חשבון, אשר ישקף את היקף השקעותיו במיבנה עובר ליום הקובע.

אשר להשקעות שהושקעו במיבנה לאחר היום הקובע, ינתנו לזכאי החזר הוצאות בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לעיל.

10. בעלי זכויות בעסק בלתי פעיל ביום הקובע

בעל זכויות בעסק שפעילותו נפסקה לפני היום הקובע יקבל פיצוי בגין זכויותיו כקבוע בכללים אלה, למעט פיצוי כמוגדר בסעיפים 5(ב)(1) ו-13.

11. התעסקות בחלק מהעסק העיקרי

היה אדם בעל זכויות בעסק בסיני המהווה רק חלק מעסקו העיקרי, יקבל פיצוי כאמור בכללים אלה, למעט פיצוי כאמור בסעיף 5(ב)(1).

הוראות כלליות

12. ה ל ו ו א ו ת

בעל עסק שיעביר את עסקו למקום אחר יהיה רשאי להמשיך ולפרוע הלוואות ממשלתיות שקיבל ומלוא פרעונן טרם חל ביום הפינוי, אם נתקיימו התנאים הבאים:

א. נתקבל אישור מהגורם המוסמך כי העסק החליף על פי אופיו ובודלו מזכה אותו להמשיך וליהנות מהלוואות אלה.

ב. הוסדרו עם הבנקים הנוגעים בדבר השינויים בבטחונות המתחייבים מן השינויים שחלו בעסק.

לא נתמלאו תנאים אלה, יקוזזו יתרות החובה של הלוואות אלו מסך הפיצויים שישולמו לבעל העסק.

13. פיצוי פיטורין

א. פיצויי פיטורין מוגדלים מעבר למתחייב על פי דין או הסכם שהחליטה הממשלה לשלם לעובדי מדינה המתפנים מסיני, ינתנו באותו שיעור גם לעובדים ישראליים אחרים הנאלצים להתפנות מסיני. סכומים אלה ישולמו בכל מקרה במישרין על ידי הממשלה לעובד.

ב. חייב בעל עסק לשלם פיצויי פיטורין לעובד שלו מכח דין, הסכם או נוהג ולא שילמו, רשאית הממשלה לשלם לעובד את סכום הפיצוי המגיע לו מהמעביד, ולקזזו מסכום הפיצוי שהיא אמורה לשלם לבעל העסק מכח עקרונות אלה.

14. הצמדה וריבית

א. סכומי הפיצוי המגיעים לזכאי בגין זכויות במקרקעין (לרבות מיבנים) יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואילו פיצוי בגין הוצאות והפסדים הכרוכים בהעברת העסק למקום אחר כאמור בסעיף 5(ב)(1) ו-(2) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוספת ריבית לא צמודה בשיעור 4% לשנה.

ב. לענין הערכת שווי הזכויות במקרקעין תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נתאשרו כללים אלה על ידי הממשלה או מי שהוסמך על ידה.

לגבי יתר מרכיבי הפיצוי, תחושב ההצמדה על פי עליית המדד כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים בפועל או הפקדתם לעומת המדד שפורסם לחודש שבו נקבעה תשומה הסופית לגביהם, ואילו הריבית תחושב מפועד קביעת השומה כאמור ועד ליום התשלום או ההפקדה של סכום הפיצויים.

ג. לא יזכה אדם בהצמדה וריבית כאמור בסעיף קטן (א) לגבי תקופה שבה מנע בעל העסק את מסירת החזקת בנכס לאחר שנקבע כדין מועד לפינוי.

15. מיסים ותשלומי חובה

א. תשלום פיצויים לא ייעשה אלא לאחר ששולמו כל המיסים, הארנונות וכל תשלומי החובה החלים על בעל העסק בגין זכויותיו במקרקעין ובמיבנים.

ב. לא שולם תשלום מהתשלומים האמורים, רשאית הממשלה לשלמו מתוך סכום הפיצויים המגיע לבעל העסק.

16. קיזוז חובות המגיעים לממשלה

מגיע לממשלה חוב בסכום קצוב מבעל עסק רשאית היא לקזזו בתוספת ריבית והצמדה, מסכום הפיצויים שישולמו לו.

17. בעל עסק המבוטח בביטוח "ינאי"

א. בעל עסק שלזכותו פוליסת ביטוח בחב' ינאי יהיה זכאי לפיצויים על פי כללים אלה רק לאחר שחתם על כתב ויתור על כל תביעה בנגד חב' "ינאי" בגין פוליסה כאמור.

ב. קיבל בעל עסק דמי ביטוח מכח פוליסה כאמור, ינוכו דמי ביטוח אלה מסכום הפיצויים שישולם לו על פי כללים אלה.

18. זכות לפיצויים מוחנית ב ינוי בפועל

זכות בעל עסק לפיצוי מוחנית בפינוי בפועל של השטח ומסירת החזקה בעסק לידי המדינה או מי שפוקל מכוחה, וכל זאת כפוף למקרה בו גוף שהופסק לכך ההליך על תשלום מיקדמות בטרם נעשה הפינוי בפועל.

19. מ י ק ד מ ו ת

שיעור המיקדמות שיוחלט לשלמן לזכאי ייקבע בשיט לב לאומדן כולל של חובותיו למשלה, ומסכום המיקדמות יקוזזו בכל מקרה סכומי החובות שהזכאי חב לשלמם למשלה עובר לתשלום המיקדמות.

20. ועדת זכאות

ואלה סמכויות ועדת הזכאות:

1. לקבוע זכאותו של בעל עסק בהסתמך על בקשתו, ולאחר התייחסות לחוות דעת גורמי המינהל במקום.

2. לקבוע את שיעור הפיצוי המגיע בהסתמך על הערכת השמאי הממשלתי, על פי הקריטריונים הללו.

3. לדון ולהחליט על פי רוח עקרונות אלה, גם באותם מקרים שאינם נופלים ל-ד' אמות כללים אלה.

21. הגשת בקשות

בעל זכות בעסק יגיש בקשתו לפיצוי למינהל לבנייה כפרית עד ליום 1.9.80 ולא יאוחר מ-90 יום לפני המועד בו יפנה או יחוייב לפנות (לפי המוקדם יותר) את עסקו מסיני.

22. מספר בעלי זכויות בעסק

א. לא ינתן פיצוי כולל בגין עסק אחד בשיעור העולה על 100% בקבוע בכללים אלה. ואם היו מספר בעלי זכויות בעסק, יקבל כל אחד שיעור פיצוי יחסית לגודל זכותו.

ב. זכויותיהם היחסיות של הזכאים לפיצוי בגין עסק אחד תקבענה בהסכם ביניהם. בהעדר הסכם בזה, ימציאו הזכאים לועדת הזכאות פסק דין סופי או פסק בורר הקובעים את חלוקת זכויותיהם בעסק.

לא המציאו אחד מאלה, יופקד סכום הפיצוי הכולל בגין בית העסק בחשבון סגור בבנק, וישולם לזכאים לאחר שימציאו הוכחה בדבר השגת הסדר - בין מכח הסכם ובין מכח פסק לענין חלוקת זכויותיהם בעסק.

ג. כל הבקשות של בעלי זכויות בעסק אחד הוגשנה במאוחד. לא נעשה כן ושולמו כלו הפיצויים בגין העסק רק לחלק מבעלי הזכויות, פסורה הממשלה מלפצות את מי שבקשתו לא הוגשה במועדה ובדרך הנאותה.

23. <u>ב ו ר ר ו ת</u>

נמצא בעל עסק חולק על החלטת ועדת הזכאות תובא המחלוקת לבוררות, וזאת בכפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה. ההכרעה בבוררות תהיה סופית.

הגלי עסקים

ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

ב י ן

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, המיוצגת ע"י ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים וחשב משרד הבינוי והשיכון (להלן - הממשלה)

מצד אחד

ל ב י ן

_____

_____

(להלן - בעל העסק)

מצד שני

הואיל ובעל העסק אושר על ידי ועדת הזכאות כבעל עסק זכאי שהפעיל עסקו בימית/אופירה/סיני דרך קבע וברוב ימות השנה לפני תאריך אישור הכנסת להסכמי השלום עם מצרים 30.9.78 (להלן - התאריך הקובע).

והואיל והוחלט להכיר על סמך אישורים אלה בבעל העסק כזכאי לענין התשלומים, ההסדרים והזכויות על פי הסכם זה או לענין חלק מהם, הכל כמפורט בהסכם זה ובהתאם לתנאיו;

והואיל ובעל העסק נדרש לעזוב את ימית/אופירה/סיני בתאריך שיקבע על ידי הממשלה וזאת בשל חתימת הסכמי השלום עם מצרים.

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

2/...

0024.6.0080

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בהסכם שנחתם על ידי רבים יראו את המונח "בעל עסק" כ"בעל עסק".

א. בעל העסק מצהיר בזאת כי יש לו זכויות בבית עסק בימית/אופירה/סיני וכי הוא מפעילם כדין.

בעל העסק מצהיר כי בית העסק היה מופעל בידו בדרך קבע בתאריך הקובע ובמשך _____ שנים.

ב. התעורר ספק בדבר חוקיותו של עסק בשל היעדר היתר או רשיון לפי דיני רישוי עסקים או בענין הפעלתו של עסק, תכריע ועדת הזכאות בענין זכותו של בעל העסק לפיצויים לפי הסכם זה.

בבדיקת השאלה אם נוהל עסק ינתן משקל רב לדיווחים שהוגשו לרשויות המס.

3. בעל העסק מתחייב לחתום עם חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ הסכם להעברת זכויותיו בבית העסק לחברה זו.

אם תחול חובת תשלום מיסים כלשהם לרבות מס שבח ומע"מ על העברת הזכויות בעסק כאמור - תישא בהם הממשלה.

ביקש בעל העסק להמשיך ולהפעיל את העסק לאחר שחתם על ההסכם להעברת זכויות כאמור יחתום על הסכם שכירות עם שיכון ופיתוח לישראל בע"מ בנוסח שיומצא להם על ידי החברה.

4. בעל העסק מתחייב לפנות את בית העסק ולמוסרו לנציג מדינת ישראל שימונה לכך על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן - הנציג) כשהוא ריק מכל אדם וחפץ בתאריך עליו תודיע הממשלה או בתאריך מוקדם יותר על-פי בקשת בעל העסק, הממשלה תודיע לבעל העסק שלושה חודשים מראש על תאריך אחרון לפינוי.

5. בעל העסק מתחייב להימנע מגרימת נזק כלשהו לבית העסק ולנהוג במידת הזהירות המירבית בעת פינויו.

בעל העסק מתחייב למסור את בית העסק לנציג כשהוא במצב תקין, נקי וראוי לשימוש.

3/...

6. הוכח להנחת דעתה של ועדת הזכאים כי נתמלאו לגבי העסק התנאים המזכים בפיצויים כאמור בהסכם זה יהיה בעל עסק זכאי לאחר מילוי כל ההתחייבויות לפינוי בית העסק לתשלומים ולזכויות בהתאם לאמור בנספח א' להסכם זה הדן בעקרונות לגבי עסקים.

התשלומים והזכויות ינתנו לאחר ניכוי כל החובות הנובעים מניהול בית עסק בימית/אופירה/סיני לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ, לצוות ההקמה ימית למינהל לפיתוח מרחב שלמה לחברת מבני תעשיה בע"מ, למינהל איזורי עיסם ולכל גוף אשר נתן הלוואה בהכוונת הממשלה.

7. הממשלה תשלם תוך שבועיים מחתימת הסכם זה באמצעות מקדמה על חשבון הסכומים המגיעים לפי הסכם זה כך:

2,500.- ל"י לכל מטר מרובע של עסק, לא פחות מ-100,000.- ל"י לכל בית עסק, בתנאי שאם נוהל בית העסק מבית מגורים תשולם מקדמה של 50,000.- ל"י, בנסיבות מיוחדות תחליט ועדת הזכאות אם יש מקום להגדיל המקדמה ל-100,000.- ל".

לאחר שומת בית העסק וקבלת הסכמת בעל העסק בכתב לשומה, תשולם מקדמה נוספת ששיעורה יחד עם התשלום בעת חתימת הסכם זה, יגיע ל-80% מערך הנכס.

ממקדמה זו ינוכו כל החובות שבעל העסק חייב לשלמם לממשלה, עובר לתשלום המקדמה לחברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, לצוות ההקמה ימית, לחברת מבני תעשיה בע"מ, למינהל מקרקעי ישראל, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, למינהל האיזורי עיסם ולכל גוף אשר נתן לבעל העסק הלוואה מכוונת על ידי הממשלה.

8. בנוסף לאמור בהסכם זה בעל העסק נותן בזה לממשלה הוראה בלתי חוזרת להפחית והסכומים המגיעים לו בהתאם להסכם זה מתוך התשלום האחרון את יתרת חובותיו שטרם נפרעו מהנהלת עיסקו בימית/אופירה/סיני בין אם הגיע מועד פרעונם ובין אם לאו - לממשלה, לשיכון ופיתוח לישראל בע"מ לצוות ההקמה ימית, לחברת מבני תעשיה בע"מ, למינהל מקרקעי ישראל, למינהל לפיתוח מרחב שלמה, למינהל האיזורי עיסם ולכל גוף אשר נתן להם הלוואה מכוונת על ידי הממשלה, והוראה בלתי חוזרת לנכות מסכומי הפיצויים כל סכום המגיע ממנו בגין צריכת מים, חשמל ו/או דמי שימוש והתקנת טלפון בבית העסק.

4/...

9. בעל העסק מצהיר בזה כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא הנובעות במישרין ו/או בעקיפין מהנהלת עיסקם ו/או מפינויים מסיני נגד ממשלת ישראל ו/או שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ו/או מחברת מבני תעשייה בע"מ ו/או כל רשות ממשלתית אחרת. ואולם אם יוחלט על ידי הממשלה לגבי פינוי ימית/אופירה, או בעלי עסק בסיני במגזר העירוני לשנות את אמות המידה לתשלום הפיצויים ולהסדרים שהם נשוא הסכם זה, יהיה בעל העסק זכאי להנות משינוי אמות המידה וכל המתחייב מכך בתתאם.

אם מתחייב הפרש תשלום כתוצאה משינוי אמות המידה כאמור, יהיה החלק שלא שולם צמוד למדד תשומות הבניה לענין זכויות במקרקעין ולגבי שאר המרכיבים יהיו צמודים למדדים אחרים, הכל לפי הענין.

10. א. בעל העסק מצהיר כי יש לו/אין לו ביטוח "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ.

ב. למען מנוע ספיקות בעל העסק מצהיר בזאת כי הוא מוותר ויתור מלא ומוחלט על תביעה או טענה מכל מין וסוג שהוא נגד המדינה ו/או נגד "ינאי" חברה לביטוח והשקעות בע"מ הנובעות ו/או הקשורות משהותם ו/או מפינויים מאופירה.

ג. החזרת פרמיות לתושבים ששילמו פרמיות ביטוח ינאי תעשה כפוף להחלטת הממשלה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.

11. הוסכם בזאת בין הצדדים כי אם הפר צד הוראה מהוראות הסכם זה, רשאי הצד האחר לבטל הסכם זה ולתבוע מהצד המפר כל סכום שנתקבל בתנאי הסכם זה, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שהם נגרמו בעקבות הפרה כאמור וזאת נוסף לכל זכות ו/או סעד אשר יעמדו לצד השני לפי הסכם ו/או לפי כל דין.

12. א. הסכמה מצד הממשלה לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

ב. לא השתמשה הממשלה בזכויות הנתונות לה לפי הסכם זה במקרה מסויים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר.

5/...

13. נתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים לענין שומת בית עסק או לענין זכאותם לפיצויים ולהסדרים על-פי הסכם זה יובא הדבר להכרעת בורר יחיד שימונה על ידי שני הצדדים, והחלטתו של הבורר תהא סופית.

הבורר יהא חייב במתן החלטה תוך שלושים יום מיום שהובא הענין להכרעתו, אלא אם הצדדים יסכימו אחרת.

מובהר בזאת כי נוסח הסכם הבוררות יקבע ע"י היועץ המשפטי לממשלה, והסכמת הממשלה לכל מקרה של בוררות כאמור תהא לכפופה לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

14. פקודת הפרשנות תחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן הפקודה האמורה.

15. דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם זה והוסכם כי מקום השיפוט לגביו יהא בירושלים.

16. מוסכם בין הצדדים כי כל הודעה או מסמך שצד אחד צריך לתת לצד השני בכתב על פי הסכם זה, תינתן בדואר רשום ולפי הכתובות דלהלן.

ההודעה תחשב כנמסרת לצד השני 48 שעות מעת מסירת המכתב לבית הדואר.

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הממשלה _____

בעל העסק _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ חש"מ _____ 19.

_____ _____

הממשלה בעל העסק

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית וישובים חדשים
הוועדה לפינוי סיני

עקרונות והחלטות ביניים לטיפול בישובים וכמתיישבים בסיני
במגזר העירוני - נ ס פ ח 1

א. לסעיף ה'1ב בעקרונות יש להוסיף:

גודל משפחה:	בודד	1 נק'
	זוג נשוי	1.5 נק'
	ילד ראשון	1 נק'
	ילד שני	0.5 נק'
	כל בן משפחה נוסף	0.25 נק'

ב. סעיף נוסף:

ה צ מ ד ה :

הדירות הוצמדו מ- 1.8.79 .
החל מפרסום מדד של חודש ספטמבר 1979 יחול שינוי בעלות הדירות בהתאם להצמדה הנ"ל.

שינוי זה לא יחול על דירות אשר פוצו חלקית או מלא.

עקרונות והחלטות ביניים לטיפול בישובים וכמתישבים כסיני במגזר העירוני.

החלטות ביניים לפיצוי תושבי ימית, אופירה וסיני:

1. הגדרה: - לענין החלטות הנ"ל המועד הקובע הוא יום החלטת הכנסת בדבר אישור הסכמי קמפ-דויד.

2. זכאות: -

א. עקרונית לא יחולו הסדרי הפיצוי על מי שרכשו זכויות בימית, באופירה ובסיני אחרי המועד הקובע.

ב. עקרונית הסדרי הפיצויים יחולו רק על מי שהתקבל לגור במקום עפ"י החלטות ועדת האכלוס וגר בפועל במקום.

ג. מעמדם של אנשי צבא הקבע הגרים בדיור משרד הבטחון ידונו בנפרד ובתאום עם משרד הבטחון.

ד. עקרונית הסדרי הפיצויים בגין עסקים יחולו רק על מי שאושר ע"י הרשויות המוסמכות כגון: צוותי הקמה, מינהל מרש"ל, משרד המסחר והתעשיה, משרד הבטחון ורשויות הממשל הצבאי.

3. החלטות ביניים לפיצוי: -

א. דיור ה ר כ י ש ה:

1. תושבי ימית אשר בבעלותם דירות יוכלו לקבל דיור חליף באשדוד (זאת בתנאי שיהיו מספיק תושבים אשר עבורם תהיה אפשרות סבירה לבנית שכונה).

2. תושבי ימית אשר יבחרו לקבל כסף במקום דירה ישולם להם כדלהלן:

בתים 3 קומות:

3 חדרים	-	1,000,000 ₪.
3.5 חדרים	-	1,200,000 ₪
4 חדרים	-	1,300,000 ₪.

בתים דו - קומתיים:

3 חדרים	-	1,300,000 ₪.
4 חדרים	-	1,600,000 ₪.

קוטג'ים

3 חדרים	-	1,450,000 ₪.
4 חדרים	-	1,900,000 ₪.
5 חדרים	-	2,350,000 ₪.

בתים בודדים:

3 חדרים - 1,600,000 ₪.

4 חדרים - 2,100,000 ₪.

הערה: המחירים הנ"ל נכונים ליום - 1.8.79 ובהתאם לקביעת הועדה.

ב. הלוואות לדיור:

1. הלוואות רגילות לדיור תקוזזנה מסכום הפיצוי בגין הדירה.
2. ההלואות העומדות תהפכנה למענק גם אם התושב לא ישלים בפועל את מספר השנים הנדרש לשהותו במקום כתוצאה מהפינוי.
3. תנתן אפשרות לגרור הלוואות רגילות על-פי לוח הסילוקין המקורי בתנאי שירכוש דירה אחרת.

ג. דירות בשכירות:

1. תושבים הגרים בשכירות באופירה ובימית יוכלו לקבל דירות בשכירות באשדוד, אשקלון, ערד ואילת, עם אופציה לרכישה. תנאי שכר הדירה ועלות הדירה בעת הרכישה יקבעו בהמשך המשא ומתן.
2. כמו כן לשוכרים ינתן לצורך רכישה סיוע של 1400 נקודות.
3. תושב אשר יוותר על הנ"ל יהיה זכאי למענק בשעור הערך הנוכחי של ההפרש שבין שכר הדירה המשולם במסלול שכר הדירה החופשי בעד דירה דומה בערד או באילת בחשוב שנתי כפול 3 שנים בתוספת תשנה שהוא ממשיך לגור בישוב מהמועד הקובע.
4. שכר הדירה באיזור ביקוש 1 נכון לאוגוסט 1979 כמפורט להלן:

2 חדרים - 650 ₪

3 חדרים - 1,200 ₪

4 חדרים - 1,400 ₪.

ד. מגרשים ל"בנה ביתך".

1. לתושבי אופירה וימית תינתן עדיפות מנהלית לקבל מגרש בתוכנית "בנה ביתך" באיזור פתוח א' בתנאי שיבנו ויגורו שם.
2. לתושבי חוץ ולתושבי אופירה וימית אשר לא יוכלו לקבל מגרש אחר, כמפורט בסעיף 1, יוחזר ערך ההשקעה ששולם בפועל, כולל הוצאות בגין תכנון הכנות לביצוע הבניה ובתוספת הצמדה למדד יוקר הבניה + ריבית של 4%.

ה. מענק ביסוס

1. מענק הביסוס מורכב משלושה מרכיבי יסוד כדלהלן:

א. ותק במקום

ב. גודל משפחה.

ג. גיל.

2. בגין ותק במקום תפוצה המשפחה, גרוש/ה עם ילדים -

- נקודה עבור כל שנת שהות עד היום הקובע.
- נקודה ורבע עבור השנה הראשונה לאחר היום הקובע.
- נקודה וחצי עבור השנה השניה לאחר היום הקובע.
- שתי נקודות עבור השנה השלישית לאחר היום הקובע.

הערה: לרווקים ינתן עבור כל שנה כאמור ערך של מחצית הנקודה.

3. אדם אשר מלאו לו 45 שנים יהיה זכאי לנקודה נוספת.
4. כל נקודה תהיה שווה ערך מחצית השכר השנתי הממוצע לשכיר במשק ביום עזיבת המקום.

ו. כיסוי הוצאות העברה:

1. יקבע סכום אחיד לא פחות מ- 50,000 ₪ לכיסוי הוצאות ההעברה הישירות והעקיפות.
2. במידה והסכום יעלה על 50,000 ₪, תכוסה היתרה תמורת הגשת קבלות מתאימות.

ז. מקדמות:

1. עקרונית מקדמות תינתנה לאחר סיום המשא ומתן או לאחר סיום נושא מסוים.

גובה המקדמה ומועד התשלום יפורט במשא ומתן.

2. תושב המביע רצונו לעזוב יפוצה תוך שבועיים שלושה לפי האמור לעיל תוך ידיעה שהפיצוי אינו סופי ואם יקבע שמאי ממשלתי כי ערך הפיצוי שונה, ישונה התשלום בהתאם.
3. אם ישונו הקריטריונים לתשלום כאמור לעיל, תשולם לתושב תוספת השווה להפרש בין הסכום המתחייב לתשלום עפ"י הקריטריון החדש.
4. תושב אשר הביע את רצונו להתפנות תוך חודש תינתן לו מקדמת של 80% מעלות הדירה. יתרת הסכום יקבל עם הצגת אישור על פינוי הדירה.

ח. פיצוי בגין עסקים:

1. עקרונות הפיצוי בגין עסקים יעובדו בשתוף הלשכה המשפטית, משרד התמ"ת ועד התושבים ויובאו לסכום בוועדה.

2. עד אשר יסוכמו העקרונות, היזמים יוכלו לקבל מקדמות המתיחסות למבנים שפונו, כדלהלן:

א. בגין מבנים בבעלות ושנרכשו מחברת שיכון ופתוח - 28,000 $ עבור כל מטר.

ב. בגין מבנים בשכירות תנתן מקדמה בסכום הפרשי שכר הדירה, בחישוב שנתי לכפולה של שלוש שנים בתוספת תקופת הזמן בה הפעיל היזם את עסקו בישוב האמור, מהמועד הקובע ועד להפסקת הפעילות.
הפרש שכר הדירה יחושב עפ"י ההפרש שבין הסכום שמשלם היזם בפועל לגורם המשכיר, לבין הסכום המשולם בעיר הדגם.

ג. מן הפיצוי הנ"ל ישולם רק 80% אשר יה יה חייב ב- 10% מס הכנסה.

הוכן ע"י: זאב עופר.

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
   a. [illegible]
   b. [illegible]
   c. [illegible]
   d. [illegible]

[illegible]

משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין

הערכת שווי דירות יפית
לפי דגם ערד

דצמבר 1979

תוכן ענינים

מטרת הטומה

נתבקשנו ע"י משרד הבינוי והשיכון-האגף לבניה כפרית להכין טומה למבני יסית לפי שתי אלטרנטיבות:

1. לפי המסוצע בערד.

2. לפי קביעתי לאשר ההשוואה בין יצית לערד תעשה תוך התחשבות במאפייניים היחודים של יסית.

הרקע לבקשה זו מתבסס על עקרונות החלטת המשלה כדלהלן:

המשלה תרכוש את הדירות ביסית. בערד מבאופירה לא ניתן היה לתושב לרכוש את הדירה לאחר תקופה מסוימת של מגורים בשכירות, הרי ביסית רכשו רוב התושבים בעלות על הדירות. בהעדר חוק לדירות ביסית, תרכוש המשלה את הדירות מהתושבים, בכל זמן שהם יציעו אותן למכירה. הדירות ותכולתן אשר אינה ניתנת להעברה ייקבע מחירן על פי הערכת המשמאי המשלתי. היות ואין מדובר בעיסקה על בסיס של "מוכר מרצון לקונה מרצון" יקבל השמאי הנחיה כוללת לפיה יהיה הבסיס להערכת הנכסים - שווי נכסים מקבילים ביישוב הדומה באופיו ליסית. מאחר מסאז הקמתה הוצמדה יצית לערד מבחינת המיסוי, תקציב, תקנים וכיוצ"ב, תמש ערד כ"יישוב דגם" לצורך קביעת הפיצויים. מאחר מיש הבדלים נאמר לשווי הדירות באזורים ה ובים בערד, יש להנחות את השמאי המשלתי לעניין זה כי בבואו להעריך את שווי הנכסים ביסית, יש לקבוע את ההערכה לפי מחיר של דירה מסוצעת בערד נכון ל-1.4.79 ובבנינים דומים לאלה מביסית ככל האפשר.

בהתח ב באמור לעיל אנו מבורים כי מטרת הטומה היא לתת תשובה לשאלה - מהו הסכום מיאפשר למבני יסית לרכוש לעצמם דירות חליף מבירות בערד.

עקרונות הבנת הטומה

1. דוח הטומה שהוכן על ידינו מתייחס לערד כיישוב דגם עליו החליטה המשלה כבסיס להערכת הדיור החליף המיועד לתושבי יסית אולם אין אנו מתייחסים כלל לשאלת שווי תיאורתי של הדיור ביסית.

2. החלטת המשלה בקביעת יישוב הדגם ערד הביאה בחשבון את עיקר הגורמים הדומים והמבדילים בין יצית לערד.
לכן לא ראינו כל סיבה מוצדקת לבחון את החלטת המשלה בכל הקשור להבדל או דיסיון בין יסית לערד בכל האמור לגורמי המיקום, גורמי התכנון והפיתוח וגורמי החברה.

3. מיסת הטומה מה בחרנו,מהיא לדעתנו השיטה היחידה והישיטה לצורך ביצוע מטלה זו היא מיסת ההשוואה בהתבסס על גישת שווי השוק החופשי "מסוכר מרצון לקונה מרצון".

4. בחשבון הערכת הדיור החליף בערד נלקחו בחשבון מפורט ומירבי כל הנתונים הפיזיים והתכנוניים של הדירות ביסית.

5. בדוח דלהלן ניתחנו עסקות והצעות לרכישת דירות בערד.
ברצוננו להדגיש כי הצעות לרכישה אינן מייצגות במקרים רבים את שווי השוק אלא הן לעיתים רק בבחינת נקודת מוצא לשומה.

ימית

כללי

א. ימית מוכנה בפתחת רפיח, על חוף הים, כ-60 ק"מ דרומית מאשקלון וכ-60 ק"מ מערבית לבאר-שבע. שטחה כ-1 ק"מ מרובע.

ב. העיר תוכננה כמרכז אזורי לתושבי חבל ימית (חבל ימית כולל 14 יישובים הכוללים יחד כ-700 משפחות).

ג. כיום גרים בימית כ-2000 תושבים ועפ' התוכנית ביתן היה לצפות בי ית לכ-5,000 תושבים בסוף שנת 1980.

אוכלוסיה

א. אכלוס העיר החל בסוף שנת 1975.

ב. כיום מתגוררים בימית כ-500 משפחות. מהן כ-300 משפחות אזרחים שרכשו את דירותיהן וכ-200 משפחות צבא הקבע הגרים בדירות שכורות.

ג. עיקר מקורות התעסוקה של תושבי ימית:-

1) שרותים מקומיים כולל מסחר ומלאכה זעירה לתושבי החבל.

2) תיירות, מנהל אזרחי וכו'

תכנון העיר

א. העיר מחולקת ל-3 אזורים:-

1) רובע המגורים.

2) אזור שפת הים.

3) אזור התעשיה.

רובע המגורים

א. כיום קיים רובע מגורים אחד (שכונה א') אשר נבנה בשני שלבים.

ב. קיימת תשתית לשני השלבים הנוספים (שלב ג' ו ד')

ג. נבנו כ-50 קוטגים בשלב ג', אך אלה לא אוכלסו ומשמשים כמוסל למסיילים בסביבה.

ד. החל בתוכנית בנה ביתן, אך נבנו רק מס' וילות וקוטגים בודדים- בצוע התוכנית הופסק.

ה. הבניה בצפיפות נמוכה וכוללת בניינים חד קומתיים, קוטגים, ומבנים בני שניים ו-3 קומות.

ו. קיימת הפרדה בין התנועה המוסורית ותנועת הולכי הרגל. כביש טבעת מקיף את כל רובע המגורים ומשנו מתפצלים מפרצי חנית.

ז. פס ירק עם סביל רחב להולכי רגל המשך מדרום לצפון ומשני צידיו בתי המגורים, לאורך שביל זה מטוקסים מוסדות הצבור והמרכז המסחרי. משביל מרכזי זה, מתפצלים שבילים לבניני המגורים כך שניתן להגיע למוסדות הצבור ולמרכז המסחרי ללא חציית כביש.

ח. כל מערכות התשתית, מים, ביוב, חשמל, טלפון, ואנטנה מרכזית הנן תת קרקעיות.

ט. מוסדות הצבור ממוקמים לאורך השביל המרכזי עם פס הירק, וכוללים בית ספר יסודי, בית כנסת, מרפאה, מתנ"ס ברכת שיחה ומועדון ספורט, מוסדות הצבור מיועדים לשרת את תושבי חבל ימית.

י. <u>המרכז המסחרי</u>

1) המרכז המסחרי כולל חנויות, משרדים, ומסעדות.

2) המרכז המסחרי החל לפעול משנת 1977 והוקם במטרה לשרת את כל תושבי חבל ימית.

<u>שפת הים</u>

אזור החוף כולל רצועה רחבה יחסית של חוף לשרותי רחצה, ורצועת דקלים לנופש ובדור., בעונת הרחצה ובשבתות מגיעים מבקרים רבים לשקום.

<u>אזור התעשיה</u>

א. אזור התעשיה נמצא מחוץ לרובעי המגורים במרחק כ-2 ק"מ דרומית מזרחית מהישוב.

ב. באזור מפעלי תעשיה מעטים יחסית בעיקר מלאכה זעירה אשר משרתים את תושבי ימית ותושבי החבל.

<u>מרג ר מבנים בימית</u>

א. רוב המבנים בימית בנויים מבניה מרומית. חלק מהמבנים תוכננו לאפשרות הרחבת יחידות הדיור בעתיד.

ב. סטנדרט הבניה הוא המקובל והנבנה ע"י החברות המשכנות.

ג. חלוקת הדירות בימית לפי סוגים ושכונות (סה"כ 804 דירות)

בשכונה א' 347 דירות 69 דירות בבתים חד קומתיים וחד משפחתיים
200 " בבתים דו קומתיים
78 " בבתים תלת קומתיים

בשכונה ב' 407 דירות 96 דירות בבתים תלת קומתיים
105 דירות בבתים חד קומתיים וחד משפחתיים
206 דירות בבתים של קומג'ים מוריים

בשכונה ג'- 50 דירות המשמשות את "מוסל ימית"

ע ר ד

כללי

ערד החלה להבנות בתחילת 1963 ובסוף 1964 החלה להתאכלס. השיקולים שהנחו את הקמת העיר במקום היו כדלקמן:

1. התרחקות מבאר שבע ופיתוח מערכת שירותים עצמאית ללא הסתמכות על באר שבע.

2. ערד נמצאת בגובה של כ-640 מ' מעל פני הים, יש לה נוף לכיוון ים המלח ותנאים אקלימיים טובים, וכן גורמים טובים לפיתוח תיירות במקום.

3. אזור ים המלח ובתי המלון והמרחצאות מהוים בסיס תעסוקתי חשוב לתושבי המקום.

תכנון העיר

ערד היא היחידה מבין 9 ערי הפיתוח בנגב שהוקמה ע"פ עקרונות של תכנון אזורי.

השטח המתוכנן לעיר ערד משתרע על 12,000 דונם. תכנית המתאר של העיר מחלק את העיר ל-4 אזורים עיקריים.

1. אזור התעשייה והמלאכה; אזור זה הוקם בדרום העיר. הקמתו הביאה בחשבון את השיקולים האקולוגיים.

2. אזורי הבניה הצפופה: בגרעין המרכזי של העיר 6 שכונות מגורים בהן הצפיפות 7 -5 יחידות לדונם ברוטו. בשכונות אלה יש כיום כ-4000 יחידות דיור.

3. 4 שכונות מגורים בצפיפות נמוכה.

4. אזור המלונאות.

המע"ר הינו ליניארי ומתפתח מדרום מזרח לצפון מערב. הוא נשען על מרכז התחבורה אשר מסנן קיימת התפצלות של כבישים ראשיים למערב לדרום מזרח ולצפון מזרח.

תכנון הכבישים והתעבורה באזורי הבניה הצפופה תוכנן בדרך שתמנע את התנועה בתוך השכונות עצמן.
סטנדרט הכבישים והחניה גבוה.

קיימת חלוקה ברורה וראציונאלית בין אזורי המגורים, התעשיה והמלונאות.

שירותי מסחר

קיים מרכז מסחרי נאה בשדרה המרכזית של העיר המשרת את תושבי המקום, ובעתיד צפויה הרחבתו. כאסור לעיל המער" הינו ליניארי ומתפתח מדרום מזרח לצפון מערב העיר.

כ80% מסה"כ שירותי המסחר של ערד נמצאים במרכז זה. כן הוקם שוק עירוני חדש בקרבת מקום.

שירותי חנוך והרבות

ישנם שירותי חינוך מפותחים במקום.
כ-3500 ילדים לומדים ב-30 גני ילדים וב-4 בתי ספר יסודיים, כן קיים תיכון מקיף ובו 850 תלמידים.
כ-300 מורים תושבי המקום מלמדים במוסדות אלה.
קיים קונסרבטוריום עירוני ובו לומדים 550 ילד.

קיימים בתי נוער, מרכז קהילתי ובריכת שחייה.

התעסוקה

1. התעשייה הכימית מהוה את מקור התעסוקה העיקרי.

2. חוף ים המלח ואזור המלונאות מהווה מקור תעסוקה נוסף.

3. מפעלי התעשייהוהמלאכה המקומיים מעסיקים כ-1000 איש.

התפתחות העיר ושכונותיה

העיר נבנתה שכונות שכונות במטרה לגבש בה חיים עירוניים ממוקדים.
בשנים 1962-1963 הוקמה שכונת "ראשונים" שנבנתה מאסבסטונים. היא נועדה לאכלס את המתיישבים הראשונים ולגבשם כגרעין חברתי כלכלי לעיר.

בשנת 1963-1966 הוקמה שכונת "יעלים" הבנויה בתי מאסיו ובתי לבנים בקומות. היא יושבה ב-900 משפחות והיוותה את השלב הראשון בבניה הקבועה בערד.

בשנת 1966 החלה הקמתה של שכונת "אבישור" שנבנתה בעיקר מבתים מרומיים בעלי קומות עבור אוכלוסיה של כ-2000 נפש. באותה עת החלו בהקמת שכונת הוילות "חצבים" .

ב-1970 החלו בבניית שכונת "נעורים". שכונה זו נבנתה מבתי קומות מלבניים ומבתים מרומיים דו משפחתיים.

השכונות החדשות יחסית הן "לבאות" "שלליים" "והרדוף"

אילו הינו מדרגים את השכונות מבחינת הביקוש והרצון לשכר את תנאי המגורים ניתן היה לקבל היררכיה שכונתית כדלהלן:

"ראשונים" "יעלים" "אבישור" "טלליים" "לבאות" "נעוריים" "הרדוף" "חצבים".

בהקשר לכך מן הראוי לציין כי הביקוש המועדף למגורים בערד הוא לבתים צמודי קרקע (וילות ובתים דו משפחתיים) ולדירות בבתים רבי קומות.

[illegible]

מס' סידורי	כתובת הדירה	השכונה	שטח הדירה	מספר חדרים	קומה	[illegible]	סוג הבנין	מספר קומות	מספר כניסות	מספר דירות בכניסה	[illegible]	מצב בלאי של הבנין	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
1	[illegible] 17	[illegible]	67	3	ג'		[illegible]	3	4	10	40	+	[illegible]	[illegible]			400,000	[illegible]	
2	[illegible] 56	[illegible]	58	3	א'		"	4	2	16	32	(+)	[illegible]	9/1977			[illegible]	[illegible]	
3	" " " 7	[illegible]	63	3	ג'		"	3	6	7 - 8	44	(+)	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	
4	" " " 16	[illegible]	77	3	ב'		"	4	2	12	24	+	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	
5	[illegible] 39	[illegible]	77	3	ד'		[illegible]	4	3	8	24	(+)	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	
6	[illegible] 41	[illegible]	77	3			[illegible]	4	2	8	16	(+)		[illegible]	480,000	[illegible]		[illegible]	[illegible]
7	[illegible] 31	[illegible]	44	2	א'		[illegible]	4	4	[illegible] 3 [illegible] 1	32	-	[illegible]	[illegible]			450,000	[illegible]	
8	[illegible] 60	[illegible]	73	3		[illegible]	[illegible]	3	4	6	24	(+)	[illegible]	8/1978			[illegible]	10,274	
9	[illegible] 40	[illegible]	82	4	ב'		[illegible]	7	5	4	20	+	[illegible]	25/9/1978			[illegible]	10,488	
10	[illegible] 11	[illegible]	85	4	א'	[illegible]	"	5	3	14	14	+	[illegible] 1973 [illegible]	[illegible]			900,000	[illegible]	
11	[illegible] 40	[illegible]	77	3	ג'	[illegible]	"	5	5	4	20	+	[illegible]	[illegible]	800,000			[illegible]	[illegible]
12	[illegible] 28	[illegible]	50	2	ב'		[illegible]	3	3	6	18		[illegible] 1952 [illegible]	[illegible]	[illegible]	10,000		10,000	[illegible]
13	[illegible] 34	[illegible]	78	3	ד'	[illegible]	[illegible]	4	3	12	36			[illegible]	[illegible]	10,000		10,000	[illegible]

טבלת [illegible]

מס' סידורי	כתובת הדירה	השכונה	שטח הדירה	מספר חדרים	קומה	שיפורים, תוספות מצב אחזקה ומיקום	סוג הבניה	מספר קומות	מספר כניסות	מספר דירות בכניסה הנדונה	סה"כ מספר דירות בבנין	מצב כללי של הבנין	הערות	תאריך ההצעה או העסקה	המחיר המבוקש	המחיר המבוקש (כולל [illegible])	מחיר הצעה	שווי [illegible]	
14	[illegible] 50	[illegible]	68	3	ב'	[illegible]	[illegible]	4	2	16	32	+	[illegible]	[illegible]			800,000	[illegible]	
15	[illegible]	[illegible]	77	3	א'		[illegible]	3	2	6	12	[illegible]	[illegible]	[illegible]			900,000	[illegible]	
16	[illegible] 14	[illegible]	79	3	ב'	[illegible]	[illegible]	4	1	12	12	+	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	
17	[illegible]	[illegible]	74	3	א'	[illegible]	[illegible]	3	[illegible]	6	18	+		[illegible]	900,000	12,162	-	[illegible]	[illegible]
18	[illegible]	[illegible]	77	3	ב'	[illegible]	[illegible]	3	3	8	[illegible]	+		[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]
19	[illegible] 52	[illegible]	[illegible]	4	ב'	[illegible]	+	3	6	8	36	+	[illegible]	[illegible]	[illegible]	12,900	-	[illegible]	[illegible]
20	[illegible] 48	[illegible]	68	3	ב'		+	4	1	16	16	+	[illegible]	[illegible]	[illegible]	12,206	-	[illegible]	[illegible]
21	[illegible]	[illegible]	[illegible]	4			+		1			+	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	
22	[illegible]	[illegible]	98	4	[illegible]	[illegible]	+	7	1	28	28	+	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	
23	[illegible]	[illegible]	92	4	ב'	[illegible]	+	4	1	12	12	+	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	
24	[illegible] 23	[illegible]	96	4			+	6	1	24	24	+		[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]
25	[illegible] 15		102	4			+	7			32		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]
26	[illegible]	[illegible]	97	4			[illegible]	8	1	32	32	+	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]
27	[illegible]	[illegible]	91	4			[illegible]	8	1	32	32	+	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]	[illegible]

טבלת ריכוז עיסקות שבוצעו בדירות והצעות לרכישה
(דירות בבתים דו משפחתיים, קוטג'ים, וילות)

מס' הדירה	כתובת הדירה	השכונה	פרטים על הדירה: שטח הדירה	מספר חדרים	קומה	שיפורים, תוספות ומצב תחזוקת הדירה	פרטים על הבנין: סוג הבנין	מספר קומות	מספר כניסות	מספר דירות בכניסה	מספר דירות בבנין	[illegible] של הבנין	הערות	נתוני העסקאות וההצעות: תאריך העסקה או ההצעה	המחיר	מחיר מותאם לדצמבר 1979	מחיר הצעה	מחיר למ"ר (לא כולל [illegible])
28	הנשיאים 14	[illegible]	90	5	ק.	מרווחת ומרוהטת במצב	טרומית+תוספת קונבנציונלית	1	2	1	2	4	דו משפחתי נבנה ב-1972	11/1979	1,800,000	1,800,000	-	17,200
29	צבר 10	[illegible]	76	4	ק.	מצב תחזוקה טוב	טרומי - גג רעפים P.V.C.	1	2	1	2	4	דו משפחתי נבנה 1979	11/1979	1,600,000	1,500,000	-	17,200
30	צבר 8	[illegible]	76	4	ק.	מצב תחזוקה טובה	טרומי גג רעפים P.V.C.	1	2	1	2	4	דו משפחתי נבנה ב-1979	11/1979	1,600,000	1,400,000	-	17,700
31	[illegible] 7	[illegible]	70	3	ק.	מצב תחזוקה בינוני	טרומי	1	2	1	2	4	דו משפחתי	11/1979		1,350,000	1,150,000	17,500
32	[illegible] 12	[illegible]	64	3	ק.		טרומי גג	1	2	1	2		דו משפחתי	7/1979	1,100,000	1,250,000	-	16,700
33	[illegible] 24	[illegible]	62	3	ק.	מרווח	טרומי	1	2	1	2		דו משפחתי	7/1979	1,200,000	1,300,000	-	19,000
*34	[illegible]	[illegible]	135	5½	קרק	מסודרת [illegible]	קונבנציונלית	2	1	1	1		וילה בבניה	12/1979	3,250,000	3,250,000	-	24,000
35	[illegible]	רמות	141	5½	קרק	מסודרת [illegible]	"	2	1	2	4		קוטג' בבניה	12/1979	3,024,000	3,024,000	-	21,170
36	" " "	רמות	115	5½	ק	" "	"	1	1	2	4		טור קוטג' בבניה	12/1979	2,576,000	2,576,000	-	22,400
37	[illegible] 43	רמות	144	5	ק.		"	1	1	1	1		בית בודד על מגרש [illegible] בבניה פרטית	12/1979	[illegible]	2,800,000	-	[illegible]

סיכום ניתוח עסקות שבוצעו בדירות והצעות לרכישה

בניה נמוכה ובניה צמודת קרקע

1. בתים דו משפחתיים בשכונת נעורים:

"הוחל בהקמתה ב-1970. שמו דגש בבניתה האסטטית של השכונה ואכן היא מושכת משתכנים רבים ומהווה עד היום מוקד משיכה לדיירי השכונות הוותיקות ויעד של יוקרה" (פרופ' אלישע אפרת בספרו ערים ועיור בישראל ע' 193)

אכלוס השכונה החל ב-1972, חלק מהבתים נבנו לאחרונה ואוכלסו ב-1976. עיקר הבניה בשכונה זו הוא של בתים דו משפחתיים בשטח בניה מקורי של 76 - 64 מ"ר, דירות בנות 4 - 3 חדרים, הבניה מרומית.

הבתים בנויים על מגרשים בשטח ממוצע של 700-800 מ"ר. תכנית המתאר של ערד מאפשרת תוספת בניה בהגבלת ניצול 33% למגרש.
אם נקח לדוגמא דירה בת 3 חדרים בשטח 70 מ"ר על מגרש בשטח 700 מ"ר, ניתן יהיה להרחיבה ע"י תוספת בניה עד לגודל מכסימלי של כ-115 מ"ר. גם לעובדה זו יש ביטוי בביקוש לדירות אלה ולמחיריהן.

מניתוח עסקות שבוצעו והצעות לרכישה לדירות בבתים דו משפחתיים מתקבל שווי ממוצע של 18,000 ל"י מ"ר ברוטו. שווי זה אינו גולם בתוכו את מרכיב פוטנציאל הבניה הואיל ולצורך הניתוח יש להביא את כל העסקות וההצעות למכנה משותף.

הערה: בשכונת נעורים ניתן לרכוש גם דירות בבתים 4 משפחתיים- דירות בנות 3 חדרים בשטח 66-70 מ"ר להן צמוד שטח גן של כ-100-130 מ"ר במחיר של כ-1,000,000 ל"י.

2. בתים דו מפלסים בשכונת הרדוף

שכונה זו היא אחת משכונות וילות היוקרה בערד. בסמוך לה שכונת חצבים הותיקה יותר. בשכונה זו וילות על מגרשים בשטח 500-900 מ"ר. ניצול הבניה המותר במגרשים אלה נע בין 25%-33%.

בחלקה הצפוני של שכונה זו בונה עתה חברת "אלרם" על מגרשים בשטח של כ-400 מ"ר וילות דו מפלסיות בשטח 135 מ"ר למגורים ושטחי מרפסת, בנוסף לכך חנייה מקורה.

בהתאם לאינפורמציה שנתקבלה מחברת "אלרם" מועד הכניסה לדירות הוא מאי 1981. המחיר המבוקש 3,250,000 ל"י כולל מע"מ (ראה הצעת החברה מ-7/12/79). למרות קשיי המכירה אנו סבורים כי המחיר המבוקש אינו גבוה ממחיר השוק, ולפיכך שווי למ"ר ברוטו יהיה בגבולות -.24,000 ל"י.

3. בתים 4 משפחתיים - קוטג'ים וחד קומתיים בשכונת רוחם

בשכונת רוחם הנמצאת עתה בבניה ברח' מואב בסמוך לפרויקט "אלרס" בונה הקבלן רחמים - חברה לעבודות בנין ופיתוח 28" יחידות דיור ב-7 מגרשים, אשר שטח כל אחד מהם בממוצע הוא כ-1 דונם.

הדירות משני סוגים עיקריים

	שטח כולל	שטח דיור	שטח אקויולנטי דיור
דירת קוטג'	163.4	137	143
דירה חד קומתית	136.9	108.7	115

המחיר המבוקש ע"י הקבלן לדירות מסוג קוטג' הוא 3,024,000 ל"י כולל מע"מ -21,150 מ"ר ברוטו אקויולנטי, ולדירות מסוג חד קומתי מבקש הקבלן 2,576,000 ל"י כולל מע"מ - 22,400 ל"י מ"ר ברוטו אקויולנטי (ראה הצעת הקבלן מ- 4/12/1979) לדירות הנ"ל צמודה גינה בשטח ממוצע של כ- 150 מ"ר.

המחיר המבוקש תואם לדעתנו את מחיר השוק החופשי בערד.

4. בית חד משפחתי בשכונת הרדוף

הבית הנ"ל בשטח של 144 מ"ר ברוטו מוצע למכירה בשוק החופשי במשך תקופה ארוכה.
השמאי שלו מסר בדוח השומה שהכין כי בית זה הוצע למכירה עוד בחודש יולי 1979 במחיר מבוקש של 2,750,000 ל"י, כיום דורש בעליו 100,000 $, אולם אנו סבורים כי שוויו להיום מוערך בגבולות 2,800,000.- ל"י, כלומר 19.444 ל"י למ"ר ברוטו.

בנינים רבי קומות - הצעת רכישה מחברות

1. הצעת חברת שיכון ופיתוח

חברת שיכון ופיתוח החלה למכור לפני כחודשיים דירות ב-2 בניני מגורים ברח' יאשיהו. בנינים אלה הם בנינים בני 8 קומות כל אחד בהם 32 דירות בנות 4 חדרים בשטח 87 מ"ר ברוטו. מועד סיום הבניה בהתאם לחברה פברואר -מרץ 1980. בתחילת הוצעו הדירות למכירה לזכאי משרד השיכון במחיר הנמוך ממחיר השוק ובוצעו מספר עסקות מכירה.
לפני כחודש הוצעו הדירות בבנינים הנ"ל למכירה בשוק החופשי במחירים שנעו בין 1,303,000- 1,386,000 ל"י לא כולל מע"מ. במשך חודש זה נמכרה דירה אחת לחברה. נמסר כי אין כמעט התעניינות של הציבור ברכישת דירות אלה.
בדיקת ההצעה מוכיחה כי המחיר הנדרש כיום ע"י החברה גבוה בכ-100,000 ל"י ממחיר השוק החופשי.

2. <u>הצעת חברת שיכון עובדים</u>

חברת שיכון עובדים בונה בנין מגורים בין 8 קומות ברח' מואב (בנין מס' 10) בבנין 32 דירות 4 ו-5 חדרים בשלושה גדלים שונים. בהתאם לחברה מועד משוער לסיום הבניה סוף 1980.
מכירת הדירות החלה באמצע יולי 1979 כאשר מחצית מהדירות היו מיועדות לזכאי משרד השיכון.
בהתאם לאינפורמציה שנמסרה לנו, מתוך 16 דירות שהיו מיועדות למכירה לציבור הרחב, נרכשו 10 דירות ע"י חברה ממשלתית לצרכי שיכון עובדיה.

המחירים הנדרשים ע"י החברה כיום בהתאם לשטח הדירה ולקומה המוצעת כדלקמן:

דירות בשטח 93 מ"ר	2,044,000 ל"י כולל מע"מ
דירות בשטח 116 מ"ר	2,072,000 - 2,296,000 ל"י כולל מע"מ
דירות בשטח 119 מ"ר	2,128,000 - 2,391,000 ל"י כולל מע"מ.

הרכישה שבוצעה ע"י החברה הממשלתית מייצגת לדעתנו רכישה של קונה מיוחד.

המחירים הנ"ל גבוהים בשיעור ניכר ממחיר השוק החופשי. לאור האמור לעיל ספק בידנו אם קונה סביר הבודק את האלפ' הקיימות בערך יבחר לרכוש דירה בבנין.

<u>ניתוח הנתונים בדירות בבתים רוויים</u> (שיכונים)

מניתוח העסקות וההצעות לרכישה נתקבלו 4 קבוצות שווי

קבוצה א'	9524- 8607 שווי למ"ר ברוטו שווי ממוצע בקבוצה זו	9,431
קבוצה ב'	10,000-10588 " " " " " "	10,244
קבוצה ג'	11,081-11765 " " " " " "	11,496
קבוצה ד'	12,745-17,064" " " " " "	14,119

התוצאה שנקבל ע"פ ממוצע אריתמטי רגיל תהיה 11,322 שווי למ"ר ברוטו.

אולם תוצאה של ממוצע רגיל אינה משקפת נכון את שוויה של דירה ממוצעת בערך. הואיל ויש חשיבות רבה למספר העסקות -הצעות בכל קבוצה ולמשקל יחסי נכון של כל אחת מהקבוצות הנ"ל ביחס לסה"כ.

לדוגמה: לכל אחת מהקבוצות הנ"ל ניתן משקל שויה של 25% בקביעת הממוצע בעת שכל אחת מהקבוצות מייצגת כמות דירות שונה בערך.

לאור האמור לעיל אנו סבורים כי שווי "ממוצע ערך"הנו נמוך מהממוצע האריתמטי הנ"ל.

קביעת שווי דיור חליף בערד לבעלי הדירות בימית

ע"מ לקבוע מהו הסכום שיאפשר לבעלי הדירות בימית לרכוש דיור חליף סביר בערד נבחנו שתי אלטרנטיבות שונות.

1. שווי דיור חליף בערד על בסיס שווי הדירות בבניה הרוויה.

2. שווי דיור חליף בערד על בסיס שווי הדירות בבניה הנמוכה.

שווי דיור חליף על בסיס שווי הדירות בבנייה הרוויה

מניתוח נתוני העסקות וההצעות לרכישה בדירות בבתים רוויים, נתקבלו 4 קבוצות שווי.

לדעתנו נכון יהיה להשוות את הדירות בבנינים החלת קומתיים של ימית לקבוצת השווי הגבוהה -קבוצה ד'.

בקבוצה זו אנו מוצאים דירות בבנינים רבי קומות ובבנינים בסטנדרט גבוה, בנינים אלה ממוקמים באזורי הבניה הטובים ביותר של ערד.

הממוצע שהתקבל בקבוצה זו הוא 14,119 ל"י מ"ר ברוטו.

אנו סבורים כי נכון יהיה לקבוע את הבסיס על שווי של 14.500 ל"י מ"ר ברוטו.

שווי דיור חליף בערד על בסיס שווי הדירות בבניה הנמוכה

בניתוח נתוני העסקות וההצעות לרכישה בדירות בבתים בבניה נמוכה -צמודת קרקע, נתקבלו שתי קבוצות שווי.

א. קבוצת שווי הדירות ברובע נעורים.

ב. קבוצת שווי הדירות ברובע הרדוף, חצבים ורותם.

בקבוצת שוויהבתים ברובע נעורים נתקבל שווי ממוצע של 18,000 ל"י מ"ר ברוטו, ובקבוצת הבתים ברובעי הרדוף חצבים ורותם נתקבל שווי ממוצע של 21,700 ל"י מ"ר.
(השווי הנ"ל למ"ר ברוטו ללא פוטנציאל תוספת בניה בשתי הקבוצות).

אנו סבורים כיהשווי הנכון לקביעת שווי דירות הקוטג' של ימית על בסיס ערד יהיה 19,900 ל"י מ"ר ברוטו.

השוואות שתי האלטרנטיבות הנ"ל מורה כי האלטרנטיבה להשוואה לבניה הנמוכה היא האלטרנטיבה הגבוהה.

אנו סבורים כי יש להסדיף אלטרנטיבה זו לצורך קביעת שווי הדיור החליף.

ברצוננו לציין כי השווי היחסי של הדירות השונות בימית בתנאי השוק החופשי בערד נבדק היטב וקיבל ביטוי מלא בטבלת הניתוח בדוח זה.

שווי יחסי זה נע בין 152% -100% (77%-117%) בהתאם לסיפוסי הדירות השונות.

שווי דירות ימית על בסיס שווי דיור חליף בערד

סיפוס הדירה	קומה	מס' חדרים	שטח	מרפסות	שטח מגרש צמוד	שווי יחסי% קומב' כבסיס	שווי יחסי% תלת קומתי כבסיס	דיור חליף לפי בסיס 14,500	דיור חליף לפי בסיס 19,900	שווי דיור חליף לפי האלס' הנבו
חד קומתי	ק.	3	75		385	117%	152%	21,300	22.600	1,700,000
חד קומתי	ק.	4	86		385	108%	140%	20,300	21,500	1,850,000
קומב'	ק+א	3	85	10	200	100%	130%	18,900	19,900	1,770,000
	ק+א	4	95	-	200	100%	130%	18,900	19.900	1,890,000
	ק+א	5	115	-	200	100%	130%	18,900	19.900	2,290,000
דו קומתי	ק.	4	87	-	240	88%	115%	16,700	17,500	1,520,000
	א.	3	73	14	-	81%	105%	15,200	16,100	1,270,000
תלת קומתי	ק.	4	92	12	-	77%	100%	14,500	15,300	1,450,000
	א.	4	82	10	-	77%	100%	14.500	15.300	1,320,000
	ב.	3	75	7	-	77%	100%	14,500	15,300	1,190,000

חישוב שווי דירות שרפוסירות

בתים חד קומתיים - 4 חדרים

בית בודד חד קומתי בין 4 חדרים בשטח 86 מ"ר בשטח אגרש של 385 מ"ר בממוצע.

86 מ"ר x 21.500 = 1,849,000 ל"י
1,850,000 ל"י

בתים בודדים חד קומתיים - 3 חדרים

בית בודד חד קומתי בשטח 75מ"ר בשטח אגרש של 385מ"ר בממוצע.

1,700,000 ל"י = 150,000 ל"י - 1,850,000 ל"י
(1,700,000 = 75 מ"ר = 22,666) = 22,600

* הפחתה לצורך השלמת הבנין מ-3 ל-4 חדרים.

דירת קוטג' בת 3 חדרים

דירה בת 3 חדרים בשטח 85 מ"ר + 10 מ"ר מרפסת פתוחה, ושטח גן צמוד של כ- 200מ"ר בממוצע.

85מ"ר x 19,900 = 1,691,500
10מ"ר x 7,960 = 79,600
סה"כ = 1,771,100 ל"י = 1,770,000 ל"י

דירת קוטג' בת 4 חדרים

דירה בת 4 חדרים בשטח 95 מ"ר לה צמוד שטח גן של כ- 200 מ"ר בממוצע.

95מ"ר x 19.900 = 1,890,500 ל"י = 1,890,000 ל"י

דירת קוטג' בת 5 חדרים

דירה בת 5 חדרים בשטח 115מ"ר לה צמוד שטח גן של כ- 200מ"ר בממוצע.

115 x 19,900 = 2,288,500 ל"י = 2,290,000 ל"י

בנין דו קומתי-קומת קרקע 4 חדרים

דירת 4 חדרים בשטח 87מ"ר בתוספת שטח גן צמוד של כ-240מ"ר בממוצע.

87מ"ר x 17,500ל"י = 1,522,500 ל"י = 1,520,000 ל"י

בנין דו קומתי קומה א' 3 חדרים

דירת 3 חדרים בשטח 73מ"ר + 14מ"ר מרפסת פתוחה.

73מ"ר x 16,100 ל"י = 1,175,300
14מ"ר x 6,440 ל"י = 90,160
1,265,460 ל"י = 1,270,000 ל"י

בנין תלת קומתי - קומת קרקע - 4 חדרים

דירת 4 חדרים בשטח 92 + 12מ"ר מרפסת פתוחה.

92מ"ר	×	15,300	=	1,407,600 ל"י
12מ"ר	×	3,825	=	45,900 ל"י
		סה"כ	=	1,453,500 ל"י
				1,450,000 ל"י

בנין תלת קומתי - קומה א' - 4 חדרים

דירת 4 חדרים בשטח 82מ"ר + 10מ"ר מרפסת פתוחה.

82מ"ר	×	15,300	=	1,254,600 ל"י
10מ"ר	×	6,120	=	61,200 ל"י
		סה"כ		1,315,800 ל"י
				1,320,000 ל"י

בנין תלת קומתי - קומת ב' - 3 חדרים

דירת 3 חדרים בשטח 75מ"ר + 7מ"ר מרפסת

75מ"ר	×	15,300	=	1,147,500 ל"י
7 מ ר	×	6,120	=	42,840 ל"י
		סה"כ		1,190,340 ל"י
				1,190,000

ס י כ ו ם

1). השווי שהתקבל הינו לטיפוסי הדירות במצבם המקורי ואינו כולל שיפורים, השבחות, ריהוט קבוע, תוספות בניה.

טיפוס הדירה			
חד קומתי	3 חדרים	1,700,000	(מיליון ושבע מאות אלף לירות)
חד קומתי	4 חדרים	1,850,000	(מיליון שמונה מאות חמישים אלף לירות)
קומג'	3 חדרים	1,770,000	(מיליון שבע מאות שבעים אלף לירות)
קומג'	4 חדרים	1,890,000	(מליון שמונה מאות תשעים אלף לירות)
קומג'	5 חדרים	2,290,000	(שני מיליון מאתיים תשעים אלף לירות)
דו קומתי	4 חדרים	1,520,000	(מיליון חמש מאות עשרים אלף לירות)
דו קומתי	3 חדרים	1,270,000	(מיליון מאתיים שבעים אלף ל"י)
תלת קומתי	4 חדרים-קומת קרקע	1,450,000	(מיליון ארבע מאות חמישים אלף לירות)
תלת קומתי	4 חדרים-קומה א'	1,320,000	(מיליון שלוש מאות עשרים אלף לירות)
תלת קומתי	3 חדרים-קומה ב'	1,190,000	(מיליון מאה תשעים אלף ל"י)

2) השווי נכון למועד אמצע חודש דצמבר 1979.

3) ברצוננו להביא להשומה לבכם כי שוק המקרקעין בערד וגם במקומות רבים נוספים בארץ נמצא עתה בסטגנציה ואינו מתאפיין או מגיב לשינויים במדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה למבורים

גלעד יצחק

השמאי הממשלתי הראשי

הערות לדוח שלו

דוח שלו שהוכן לבקשת ועד תושבי ימית באמצעות משרד בראל הוסמן נכון לאוגוסט 1979 הובא לעיוננו.

אנו רואים לנכון להתייחס במספר הערות לדוח זה בהקשר לנושא ימית-ערד.

1. קיימת זהות ביחס למטרת השומה.
השמאי שלו ואנו סבורים כי מטרת השומה היא לתת תשובה לשאלה מהו הסכום שיאפשר למפוני ימית לרכוש לעצמם דירות חליף סבירות בערד.

2. השמאי שלו השווה בין ימית לערד בכל הקשור בגורמי מיקום, גורמי תכנון ופיתוח וגורמי חברה והגיע למסקנה כי יש להוסיף לשווי דיור בערד 27.7% ע"מ לקבל דיור מקביל בימית.

התוצאה שקיבל אינה מקובלת עלינו, אולם לא ראינו מקום להכנס להשוואה כנ"ל הואיל ואנו סבורים כי החלטת הממשלה בקביעת אשוב הדגם ערד הביאה בחשבון את עיקר הגורמים הדומים והמבדילים בין ימית לערד.

3. בחישוב שווי הדירות הסיפוסיות לא נעשתה הבחנה בין השווי הבסיסי של הדירות השונות.

א. בבנין דו קומתי אין הבחנה בשווי בסיסי בין דירה בקומת קרקע שהיא דירה צמודת קרקע לדירה בקומה א'. כן מבסס השמאי שלו שווי דירות בבנין זה על בסיס השווי הגבוה ביותר -דבר שאינו מובן.

ב. בסיס השווי לכל הדירות בבנינים: דו קומתי, קומב' ובתים בודדים חד קומתיים זהה.

זהות שאינה עומדת במבחן עקרונות השומה המקובלים.

4. המחיר הבסיסי של השמאי שלו כפי שהתקבל בהשוואות בדוח השומה שהכין עומד על 20,450 ל"י מ"ר במסוצע.

מחיר זה גולם בתוכו את שווי כל היתרונות שיש לדירות צמודות קרקע בהשוואה לדירות בבניה רגילה. כן אמור הדבר לגבי טובת ההנאה מהגן הצמוד ואפשרויות לתוספת בניה בעתיד.

לאור האמור לעיל אנו סבורים כי לא היה כל מקום להוסיף תוספת שווי לקרקע כפי שהדבר מצא ביטוי בדוח השמאי שלו.

5. כן מצאנו בדוח השומה תיאוריה מעניינת שאינה מוכרת לנו על הקשר שבין מספר הדירות בבנין לשווין.

ע"פ תיאוריה זו " ככל שעולה מספר הדירות בבנין, יורד מחיר הדירות".

איננו מקבלים תיאוריה פשטנית זו, מה גם שהשמאי שלו עצמו סבור כי שווי בסיסי לדירות בבתים רבי קומות בערך גבוה משווי דירות דומות בבתים בני 4 -3 קומות בהן מספר הדירות קטן יותר.

בהקשר לכך אני מצטרף לדעתו של השמאי שלו כי הדירות היקרות בערך הן הדירות ברבי הקומות. דבר הנובע מהביקוש הגבוה והעדפת המגורים ברבי הקומות על בנינים רוויים אחרים בני 4 -3 קומות.

לדעתנו אין להשתמש במודל מתמטי כל שהוא בניתוח ההשוואות ויש לבחון כל מקרה לגופו.

מחירי הדירות בימים שהוצעו לרכישה לציבור הרחב

		מאי 1978	ינואר 1979
קוטג' טורי	5 חדרים	270,000	470,000
	4 חדרים	230,000	400,000
	3 חדרים	210,000	360,000
חד קומתיים	4 חדרים	270,000	455,000
	3 חדרים	235,000	390,000
תלת קומתיים	4 חדרים	205,000	340,000
	4 חדרים	185,000	310,000
	3 חדרים	175,000	290,000

(המחירים לא כוללים מע"מ)

המקור: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

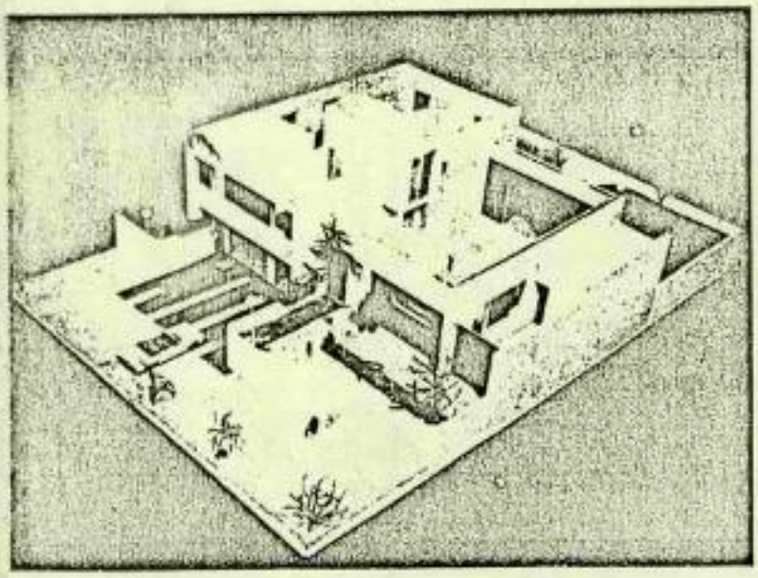
ערד בית דו-מפלסי

תיאור הבית

שטח המגרש:	כ- 400-500 מ"ר	
שטח הבית:	במפלס חדר מגורים ומטבח כ-	60 מ"ר
	במפלס חדר שינה כ-	75 מ"ר
	מקלט + סדור לכביסה כ-	9 מ"ר
	חצר המשק כ-	8 מ"ר
	מרפסת גג פתוחה מרוצפת כולל תאורה וברזי שטיפה כ-	65 מ"ר
	במפלס קומת עמודים חניה ל- 2 מכוניות	
	כמו כן, במפלס הזה שטח מאושר המיועד לבניה בעתיד כ-	40 מ"ר

סטנדרט הגימור

1. ארונות מטבח תחתונים ועליונים עם ציפוי פורמאיקה בחוץ ובפנים.
2. כלים סניטרים (אמבטיה, אסלות, כיורים) צבעוניים.
3. ריצוף 30 × 30 במפלס חדר מגורים.
4. חימום מים ע"י מערכת סולרית.
5. פיתוח סביב הבית כולל גינה.
6. חרסינה צבעונית כ- 24 מ"ר.
7. קרמיקה במטבח כ- 4 מ"ר.
8. הכנה למזגני אוויר.
9. הכנה לטלפון חוץ.
10. חזית דקורטיבית.



הערות:

1. לחברה שמורה הזכות לבצע שינויים מבלי לפגוע באיכות הבניה.

2. סניפי "אלרם":

ת"א-שד' רוטשילד 133 - טל 225158
י-ם-רח' החבצלת 7 - טל 228435
חיפה - רח' נורדאו 1 - טל 663277
ב"ש - בית"מרכז הנגב" 29- טל 36736

צילום הדגם

ELRAM-Housing Corporation
אלרם - חברה לשכון
היסודם של החברה לישראל ואשטרום
שדרות רוטשילד 133 תל אביב, טלפון 03-5120512
Established by the Israel Corporation and Ashtrom
133 Rothschild Boulevard, Tel Aviv, Telephone 03-5120512

7/12/1979

אל: אורי אינגר
עו"ד שמאי מגיב

מגיר בתים בי- מפלס"ים בשרב

מגיר בית בי מפלס לפי הפרוטוקול
בשטח של 130 מ"ר + 9 מ"ר מקלט + 50 מ"ר חצר
משק - ואלרשם מסמכים מ"ר היא
3.250 מיליון לירות כולל מע"מ

המגיר נכון ל היום

אלתי

אילן רחמים חברה לבנין והשקעות בע"מ ת.ד. 298

רחוב הדסה 46 באר-שבע טל 74733·38058

תאריך 4.12 . 1979

1013

לכבוד
מר אריה ארבוב
המערין הממשלתי
באר - שבע

א.נ.,

הנדון: הצעת מחיר לדירות ברחוב מואב ערד

בהמשך לשיחתנו הטלפונית , הננו מציעים לכבודו את הדירות שלנו לפי הפירוט הבא : -

א. דירה חד - קומתית בשטח של כ - 138 מט"ר, בת חמישה חדרים כמחיר של -.2,300,000 ל", לא כולל מ.ע.מ.

ב. קוטג' בשטח של כ - 160 מט"ר בן חמישה חדרים במחיר של -.2,700,000 ל" , לא כולל מ.ע.מ.

בכבוד רב,

רות רמון

אילן רחמים חברה לבנין והשקעות בע"מ

[illegible]ה דו - קומתיות - רח' סואב - ערד

פרטים טכניים

שלד מבטון מזויין

קירות מבלוקים חלולים 20 ס"מ עובי

מחיצות בלוקים חלולים 7 ס"מ עובי או בלוקים איטונג כנ"ל.

מקלט משותף ל - 4 דירות.

ריצוף בכל ק"מ, מרצפות מוזיאקה 30/30 כולל מרפסות

ריצוף בק"מ מרצפות כנ"ל 20/20

חלונות מאלומיניום נגררים ותריסים מפי.וי.סי. כנ"ל

דלתות עץ רגילות

מרסינה 15/15 חוצרת הארץ לבנה - שטח מצופה 25 מ"ר

ארון מטבח תחתון מצופה פורמאיקה

סידורים סניטריים:

אמבטיה מטח פלדה מצופה אמאיל לבן 1,60

2 תאי מקלחות

3 אסלות מחרס לבן

1 כיור לב"ש - 40/25

2 כיורים רחצה 32/40

כיור בח' כביסה

הכנה למכונת כביסה

דוד חשמל 120 ליטר

מתקן חשמל

מפסיקי זרם ושקעים תוצרת "ציתור" או שווה ערך

אנטנה טלוויזיה לבית בן 4 דירות.

2 נקודות לטלפון חוץ

כ ל ל י

הבית בנוי על מגרש של כ - 1 דונם ובכל בית 4 דירות (2 חד קומתיים ו- 2 קומז'ים)

המחיר כולל היכורי מים, ביוב, חשמל גדרות אבן ורשת, שבלים , מדרכות, וכו'.

המחיר לא כולל גינון, רשת השקייה, מד מים וחשמל, צנרת גז.