

י"ב בתמוז תשע"ז
06 ביולי 2017

הודעת עדכון לנהלי מנהלת ההשקעות לשנת 2017

ביום 28.06.2017 פורסם נוהל 1/2017 לסיוע להקמה/הרחבה של בתי מלון וכן נוהל 2/2017 לסיוע להשבת מבנים לשימוש מלונאי ולהסבת מבנים לבתי מלון.

להלן העדכון לנהלים אלו:

1. נוהל 01/2017: סיוע להקמה/הרחבה של בתי מלון בישראל לשנת 2017

א. במקום הגדרת של "פרויקט ברמה עממית" או "מלון ברמה עממית" להלן ההגדרה המעודכנת:

"פרויקט ברמה עממית" או "מלון ברמה עממית" – בנוהל זה, בית מלון ברמה C, D או אכסניה בהתאם לתקנים הפיזיים של המשרד, אשר תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת הנדרשת לשם הקמתו/הרחבתו אינה עולה על 430,000 ש"ח לחדר, ובכפוף לחוות דעת אדריכלית המשרד ביחס לכך.

ב. סעיף 3.18.2 הוסרה ההתייחסות לאכסניה.

2. נוהל 02/2017: סיוע להשבת מבנים לשימוש מלונאי ולהסבת מבנים לבתי מלון לשנת 2017

א. במקום הגדרת של "פרויקט ברמה עממית" או "מלון ברמה עממית" להלן ההגדרה המעודכנת:

"פרויקט ברמה עממית" או "מלון ברמה עממית" – בנוהל זה, בית מלון ברמה C, D או אכסניה בהתאם לתקנים הפיזיים של המשרד, אשר תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת הנדרשת לשם השבתו/הסבתו אינה עולה על 430,000 ש"ח לחדר וכפוף לסעיף 2.20 לנוהל, ובכפוף לחוות דעת אדריכלית המשרד ביחס לכך.

ב. סעיף 3.15.2 הוסרה ההתייחסות לאכסניה.

השינוי בהגדרה, תקף בכל סעיפי הנהלים המתייחסים לפרויקט ברמה עממית.

תשומת לב כי בוצע תיקון בהפניות לנספחים השונים.

אין שינויים ביתר סעיפי הנהלים.



ד' תמוז תשע"ז
28 יוני 2017

דבר המנכ"ל

**נוהל 02/2017: סיוע להשבת מבנים לשימוש מלונאי ולהסבת מבנים לבתי
מלון לשנת 2017
בהתאם לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959**

בשנים האחרונות אנו עדים למגמת גידול מתמדת בהיקף התיירות הנכנסת, המקבלת ביטוי הן במספר התיירים והן בהיקף הלינות. בהתאם לתחזית משרד התיירות, מגמה זו צפויה להימשך ואף להתעצם בשנים הקרובות. על כן המשרד פועל לצמצם את המחסור ומעודד את הגברת היצע החדרים לאירוח.

על מנת לתת מענה למחסור הצפוי בחדרי אירוח בשנים הקרובות, מפעיל המשרד, בין היתר, נוהל סיוע להשבה או הסבת מבנים לבתי מלון, תוך מתן עדיפות לאזורי הביקוש התיירותיים, בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ובכפוף למפת אזורי העדיפות שבהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2016.

מטרת הנוהל, לפרט את מסלול הסיוע אשר במסגרתו יינתן מעמד "מפעל מאושר" לפרויקטים מלונאים, שיעמדו בתנאי החוק ובקריטריונים הקבועים בנוהל זה, על פי סדרי העדיפות שייקבעו בנוהל.

מגיש בקשה למעמד "מפעל מאושר" שהוגשה על פי פרק א' לנוהל זה, ככל שבקשתו תאושר, יהיה זכאי לקבלת "כתב אישור" המזכה במענקים הקבועים בחוק בשיעור של 20% מהיקף ההשקעה המאושרת.

בהתאם להחלטת ממשלה מספר 1556 מיום 19/06/2016 יינתנו מענקים מנהליים לפרויקט להשבה/הסבה של בית מלון עממי **שקיבל הכרה כ"מפעל מאושר"** בהתאם לפרק א' בנוהל, ויהיה זכאי בנוסף, **בכפוף לאמור בפרק ב' לנוהל**, למענק מנהלי בשיעור של 13% בשתי פעימות, כאמור. מענקים אלו יהיו מתוך התקציב ההשקעות הכללי שיופעל באמצעות מנהלת ההשקעות בתיירות.

לידיעתכם, בנוהל זה הופחת שיעור ההון העצמי הנדרש, והוא עומד כעת על 20% במקום 30% כפי שהיה עד כה, הן לעניין הוכחת היכולת הפיננסית והן לעניין הקצאת הון עצמי בשלב הביצוע.

תקציב מנהלת ההשקעות לנוהל זה עומד על כ-30 מלש"ח.

אמיר הלוי

המנהל הכללי



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל סיוע להשבה או הסבה **של מבנים לבתי מלון בישראל**

לשנת 2017

על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959

נוהל מס' 02/2017



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

תוכן העניינים

עמוד	נושא	סעיף	פרק
3-22	מענק על פי חוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959		א'
3	כללי	1	
3-6	הגדרות	2	
6-10	עיקרי הנוהל	3	
10	אופן הגשת הבקשה	4	
11-12	תנאי סף	5	
12-14	מסמכים שיש לצרף לבקשה	6	
14-15	בדיקות משלימות לשם דיון במנהלה	7	
16	בחינת הבקשות	8	
16	הקצאת המענקים	9	
17-18	הליך הדיון במנהלה לקבלת "כתב אישור"	10	
19-22	ביצוע התכנית ותשלום מענקים	11	
22	מידע נוסף ויצירת קשר	12	
23	מענק מנהלי, בתי מלון עממיים		ב'

עמוד	נושא	נספח
24	תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים	א'
25	טופס בקשה ראשונית	ב'
26-27	קריטריונים וסדרי עדיפות להקצאת התקציב	ג'
28	פרטי המבקש ובעלי זכות החתימה	ד'
29	אישור מהנדס ועדה מקומית	ה'
30	הצהרת אי קבלת מענקים	ו'
31	נוסח ערבות ביצוע	ז'
32	נוסח כתב התחייבות	ח'1
33	נוסח כתב התחייבות	ח'2
34	הצהרות והתחייבויות המבקש	ט'
35	התחייבות לאי מכירת יחידות מלונאיות	י'
36	התחייבות דירוג בית המלון	י"א



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – פרק א':

מענק על פי חוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959

1. בללי

- 1.1 על פי יעדי משרד התיירות (להלן: "המשרד"), יש צורך בהגדלת היצע החדרים, על מנת לעמוד בביקוש העולה ועל מנת להזייל את מחירי הנופש בישראל.
- 1.2 מטרת הנוהל היא לעודד השבה של בתי מלון שאינם בשימוש מלונאי, לפחות ב-24 חודשים האחרונים, לתפקודם המקורי כבתי מלון, וכן לעודד הסבת מבנים בעלי ייעוד או שימוש שאינו מלונאי לבתי מלון, כמפורט בנוהל זה. זאת תוך מתן עדיפות לאזורי הביקוש התיירותי, במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק"), בכפוף לאזורים הקבועים בצו לעידוד השקעות הון התשס"ז-2007 על תיקוניו (או כל צו אחר שיבוא במקומו) ובמסגרת התקציב שיאושר לצורך כך.
- 1.3 מגיש בקשה למעמד "מפעל מאושר" על פי נוהל זה, אשר יעמוד בהוראות החוק ובקריטריונים האמורים בנוהל זה, יהיה זכאי לקבלת "כתב אישור" המזכה במענקים הקבועים בחוק.
- 1.4 ככלל, לא תותר המחאת זכויות וחובות הנובעים מנוהל זה למעט בנסיבות מיוחדות שיפורטו בבקשה שתוגש על ידי היזם ושתאושר מראש על ידי המנהלה.
- 1.5 על אף האמור בנוהל זה, מנהלת ההשקעות רשאית שלא לאשר בקשה שהוגשה על ידי מבקש או על ידי תאגיד בבעלותו או בשליטתו, אשר הפר הוראות חוק התכנון והבניה, על ידי שימוש במבנה מלונאי למטרות אחרות בניגוד לייעודו התיירותי של המגרש והתכניות המאושרות.
- 1.6 מנהלת ההשקעות תפרסם אחת לשנה את החלטותיה וסטטוס הבקשות שאושרו או נדחו, באתר האינטרנט של משרד התיירות.
- 1.7 המשרד רשאי לבטל נוהל זה, או לשנותו בכל עת בהתאם לקיומו של תקציב מתאים, או למדיניות ההשקעות והפיתוח של המשרד.

2. הגדרות

בנוהל זה ובנספחיו יוגדרו המושגים הבאים כדלקמן:

- 2.1 "אכסניה" – אכסניית נוער או אכסניית תרמילאים, כהגדרתם בחוברת התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי על תוספותיה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 2.2 "בית מלון" או "המבנה" או "מלון" – מלונית חדרים, מלונית סוויטות, מלון חדרים, מלון סוויטות, אכסניה או כפר נופש, כהגדרתם ב"תקנים פיזיים", למעט מתקן "אכסון מלונאי מיוחד", כהגדרתו בחוזר מנכ"ל 5/2009 על עדכונים.
- 2.3 "דוח אפס" – אומדן מהנדס מטעם משרד התיירות, המתאר את המצב במועד הגשת הבקשה, לצורך קביעת ההשקעות שבוצעו טרום הגשת הבקשה.
- 2.4 "דוח ביצוע סופי" (דב"ס) – דו"ח שהמבקש מגיש למשרד לאחר סיום הפרויקט, הדו"ח מסכם ומפרט את כלל ההשקעות שבוצעו בפרויקט.
- 2.5 "החוק" או "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.
- 2.6 "המבקש" או "היזם" – מגיש בקשה למעמד "מפעל מאושר" על פי נוהל זה, שהינו אחת מהישויות המשפטיות הקבועות בסעיף 40ב' לחוק.
- 2.7 "הצוות המקצועי" – צוות אותו מינה סמנכ"ל מינהל פיתוח ותשתיות, המוסמך על קבלת ובדיקת הבקשות והכנתן לדין במנהלת ההשקעות בתיירות.
- 2.8 "השקעה מוכרת לפרויקט" – השקעה על פי אומדן מהנדס או "תקרת השקעה הכוללת המוכרת" או על פי היקף ההשקעה בבקשת המבקש לתכנית, הנמוך מביניהם.
- 2.9 "יום עסקים" – יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות. בכל מקרה בו יחול מועד כלשהו, המוזכר בנוהל, ביום שאיננו יום עסקים – יידחה המועד הקובע ליום העסקים הראשון שלאחריו.
- 2.10 "יחידת אירוח" או "חדר במלון" – יחידת אכסון בבית מלון, הכוללת לפחות חדר שינה, חדר רחצה ושירותים, והמשמשת לאירוח ולנופש.
- 2.11 "כתב אישור" – מסמך המעניק למקבלו את הזכות לקבלת מענקים, בכפוף לעמידה בתנאים ובתנאי נוהל זה לפרויקט ובו לפחות 11 חדרים חדשים במתקן מלונאי או לפחות 25 מיטות באכסניה.
- 2.12 "מבנה לשימור" – מבנה שנכלל בתכנית לשימור אתרים, כאמור בסעיף 76א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, ומבנה שנכלל בכרסטת שימור של הרשות המקומית.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 2.13 "מנהלת ההשקעות" או "המנהלה" – מנהלת ההשקעות בתיירות כהגדרתה בסעיף 1א' לחוק.
- 2.14 "נוהל" – נוהל זה, להקצאת מענקים לעידוד השקעות הון (מסלול השבה/הסבה).
- 2.15 "פרויקט ברמה עממית" או "מלון ברמה עממית" – בנוהל זה, בית מלון ברמה C, D או אכסנייה בהתאם לתקנים הפיזיים של המשרד, אשר תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת הנדרשת לשם השבתו/הסבתו אינה עולה על 430,000 ש"ח לחדר וכפוף לסעיף 2.20 לנוהל, ובכפוף לחוות דעת אדריכלית המשרד ביחס לכך.
- 2.16 "צו לעידוד השקעות הון" או "הצו" או "מפת אזורי עדיפות" – מפה שעל פי הצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו-2016.
- 2.17 "תכנית מאושרת למהנדסים" – אישור המשרד להתאמת היתר הבניה המאושר על ידי הועדה המקומית לתכניות האדריכליות שאושרו על ידי המשרד. במקרים בהם לא נדרש היתר בניה התכניות האדריכליות שאושרו ישמשו כ"תכנית מאושרת למהנדסים".
- 2.18 "תקופת הפעלה" – התקופה בה יחויב המבקש להפעיל את בית המלון, הקבועה בכתב האישור שבידו.
- 2.19 "תקנים פיזיים" – "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של המשרד, בהתאם לחוזר מנכ"ל 12/2012¹ וכן בהתאם לתוספת של חוזר מנכ"ל 12/2012², או חוזר אחר שיבוא במקום ויהא בתוקף במועד הגשת התכניות האדריכליות לאישור המשרד.
- 2.20 "תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת" – תהא בשיעור של 60% מתקרת ההשקעה לחדר (כמפורט **בנספח א'**), בהתאם לרמת בית המלון, מוכפלת במספר החדרים בתכנית האדריכלית המאושרת.
- המנהלת תהא רשאית לאשר, במקרים חריגים בהם יקבע המהנדס כי מצב השלד, התשתיות או המערכות במבנה הקיים מצויים במצב ירוד ומצריכים השקעה גבוהה

¹ התקנים הפיזיים: ר' באתר המשרד: https://www.gov.il/he/Departments/ministry_of_tourism < פיתוח תשתיות והשקעות > מנהלת השקעות בתיירות < תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקנים.

² תקנים פיזיים של אכסניות תרמילאים: ר' באתר המשרד:

https://www.gov.il/he/Departments/ministry_of_tourism < חוזרי מנכ"ל > חוזר מנכ"ל (תוספת לחוזר

(12/2012)



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

העולה על 60% מתקרת ההשקעה, שיעור אחר שיקבע, של עד 80% מתקרת ההשקעה לחדר.

במבנה לשימור, תוכר תוספת של עד 20% נוספים ביחס ל"תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת", כלומר עד 120% מגובה תקרת ההשקעה לחדר.

3. עיקרי הנוהל

3.1 במסגרת הנוהל תחליט מנהלת ההשקעות על מתן כתבי אישור להקצאת מענקים בשיעור של 20%³ מהיקף ההשקעה המוכרת לפרויקט.

3.2 במטרה לעודד הקמת בתי מלון עממיים החליטה הממשלה בהחלטה מס' 1556 מיום 19/06/2016 כי תינתן תוספת של מענק מנהלי בשיעור של 13%, למענק על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959, מההשקעה המוכרת לפרויקט של פרויקט ברמה עממית, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2016 ועד 30 ביוני 2019. בחינת הבקשות ותנאי האישור יהיו בהתאם לאמור **בפרק ב'**.

3.3 הגשת בקשה על פי נוהל זה מהווה הסכמה של המבקש למלא אחר כל תנאי כתב האישור למעמד "מפעל מאושר" שיינתן, ככל שיינתן.

3.4 המנהלה רשאית, בשל נסיבות מיוחדות של פרויקט או בשל נסיבות שאינן תלויות ביזם, להקל בתנאי מתנאי הנוהל או להמיר דרישה בדרישה אחרת שתקבע או להורות על ביצוע הוראה חליפית להוראת נוהל, ומנימוקים שירשמו ובאופן שיגשים את אותה מטרה לשמה נכתבה ההוראה.

3.5 המנהלת רשאית לדחות בקשות בשל חוסר בתקציב או בהתאם לשיקול דעתה במקרים הבאים ומנימוקים שיירשמו:

- בקשה בלתי סבירה מבחינה תכנונית או כלכלית, או שאינה מתייחסת באופן מפורט לדרישות הנוהל ושלדעת המשרד מונעת הערכת הבקשה כדבעי.
- הפרויקט המוצע אינו בשל וסיכויי מימושו נמוכים.
- היקף המענק הנדרש לשם אישור הבקשה עולה על 25% מהתקציב הכולל במסגרת נוהל זה.
- במידה ותוגש בקשה של תאגיד או רשת המחזיקה בכתב אישור אחד או יותר, המנהלה תבחן את התקדמותו בעניין מימוש כתבי האישור האחרים שבידו, לרבות עמידה באבני הדרך.

³ בהתאם לשיעור המענק האמור בחוק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 3.6 המענק יינתן עבור :
- 3.6.1 השבתו של בית מלון או אגף בבית המלון, שחדל מתפקודו המלונאי במשך 24 חודשים רצופים לפחות שקדמו למועד הגשת הבקשה. מגיש הבקשה ימציא הוכחה חיצונית כי המלון או האגף לא הופעלו לאורך התקופה הקבועה בנוהל לשביעות רצון המשרד.
- "אגף" לעניין זה – כולל לפחות 11 חדרים התחומים באזור או במקבץ אחד מכלל חדרי המלון.
- 3.6.2 הסבתו של מבנה, או של ממ"קים במבנה, ובסה"כ לפחות 11 חדרים, שייעודו על פי התב"ע או שימושו בפועל אינם מלונאים, לבית מלון. מגיש הבקשה יציג אישור לשימוש חורג למשך 5 שנים לפחות ובמקביל יפעל לקידום שינוי תב"ע לייעוד הכולל מלונאות.
- "מבנה" לעניין זה – בניין או חלק מבניין, המיועד להכיל לפחות 11 חדרי מלון שטחי שירות ושטחים ציבוריים בהתאם לתקנים הפיזיים.
- 3.7 שיעור המענק יחול על "ההשקעה המוכרת לפרויקט". בכל מקרה לא תעלה ההשקעה המוכרת לפרויקט על תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת, או על ההשקעה הנדרשת על פי אומדן מהנדס משרד התיירות ככל שנדרש כמפורט בסעיף 7.2 להלן, או על פי בקשת היזם כמפורט בסעיף 3.16 להלן, הנמוך מבניהם.
- 3.8 מתקן אכסון מלונאי מיוחד לא יהיה זכאי למענקים, למעט מתקן שבעבר נמכרו חלק מיחידותיו בשיטת FREE HOLD, לפני שנת 1996 ובתנאים הבאים :
- א. שיעור היחידות שנמכרו עד למועד הגשת הבקשה לא יעלה על 50% מכלל היחידות שבמלון.
- ב. לא יהיו זכאים למענק, היחידות שנמכרו וכן השטחים המשרתים רק את היחידות הללו וכן החלק היחסי של השטחים הציבוריים בהתאם ליחידות שנמכרו.
- ג. המבקש יידרש לחתום על התחייבות המצורפת **כנספח י'**, לפיה לא ימכרו יחידות נוספות הן במתקן הקיים והן במתקן שיוקם. התחייבות זו תיכלל במסגרת הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
- 3.9 מענקי עבר :
- 3.9.1 לא יינתן מענק במסגרת זו עבור סעיפי השקעות בפרויקט אשר ניתנו בגינת תמיכה כלכלית או מענק ממשלתי/ציבורי אחר, במסגרת אחרת או שטרם הסתיימה תקופת ההפעלה משנת ההפעלה הראשונה של המלון, על פי כתב אישור שניתן ועל פי התנאים האמורים בו.
- להבטחת קיומו של תנאי זה יחתום המבקש על הצהרה כמפורט **בנספח ו'**.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 3.9.2 תכנית שבגינה התקבלו מענקים בעבר מגורם ממשלתי כלשהו, תהיה זכאית למענקים ככל וחלפו לפחות 15 שנה ממועד סיום ביצוע ההשקעה על פי דו"ח ביצוע סופי או הפעלת המלון (המוקדם מבניהם), ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על פי נוהל זה.
- 3.10 המענק יינתן עבור השקעות בתכנון, תשתיות, עבודות בנייה ורכישת ריהוט וציוד. השקעה בתכנון תוכר עד להיקף של 8% מההשקעה הכוללת המוכרת.
- 3.10 כתב האישור יכלול, בין היתר, תנאי לפיו יחויב מקבלו, להפעיל את בית המלון ברציפות למשך תקופה של לפחות 15 שנים מיום פתיחתו (להלן: "תקופת ההפעלה"), בהתאם לרמה שאושרה במסגרת הבקשה וכמקובל בבתי מלון ברמה ובהיקף דומים. להבטחת קיומו של תנאי זה יחתום המבקש על התחייבות מתאימה אשר תירשם בגינה הערת אזהרה תכנונית, כמפורט בסעיף 10.6.3 להלן.
- על אף האמור לעיל, במקרה של הסבה או השבה לבתי מלון ברמה D, מלוניות ברמה C או אכסניות, תידרש תקופת ההפעלה מינימלית של 10 שנים.**
- 3.11 מבקש שבקשתו למעמד "מפעל מאושר" אושרה, יקבל אישור מותנה לבקשה, במסגרתו, יידרש המבקש, בתוך 90 יום ממועד משלוח ההודעה, לבצע את האמור בסעיף 10.6 להלן.
- לא יונפק כתב אישור, אלא לאחר השלמת הדרישות האמורות באישור המותנה וכן סיום בדיקת התכניות האדריכליות, וקבלת אישור התאמתם לתקנים הפיזיים ולדרישות המשרד.
- לאחר עמידה בתנאי האישור המותנה יקבל המבקש "כתב אישור".
- 3.12 **מובהר, כי האישור המותנה אינו "כתב אישור" לפי החוק ואינו מזכה את המבקש בקבלת מענקים ו/או התחייבות כלשהי של המשרד ו/או המדינה כלפי המבקש, וכי "כתב האישור" הוא בלבד האישור המזכה לפי החוק.**
- 3.13 לאחר עמידה בתנאי האישור המותנה יקבל המבקש "כתב אישור" המזכה במענקים על פי חוק.
- פרויקט אשר יהיה זכאי על פי נוהל זה גם למענק מנהלי, יקבל "כתב זכאות" למענק המנהלי, אשר יהווה נספח לכתב האישור ויהיה כפוף למילוי כתב האישור.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

3.14 כל שינוי מהותי בפרטי התכנית, שיתקבל לאחר אישורה, כגון: סוג ורמה, מספר חדרים, היקף השקעה וכו', אשר לו היו ידועים מראש היו משפיעים על היתכנות אישור התכנית, יובא לדיון מחודש במנהלה.

במקרה זה המנהלה תהא רשאית לבטל את כתב האישור ו/או האישור המותנה שניתן, שלא לעדכן את כתב האישור בהתאם לפרטי התכנית החדשה, כמו כן ובנוסף לחלט את הערבות שניתנה. המנהלה תנמק את החלטתה.

3.15 עדכון תקרת השקעה במהלך הפרויקט:

3.15.1 מבלי לגרוע באמור בסעיף 3.15 לעיל, במידה ובמסגרת בדיקה ואישור התאמת התכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים של המשרד, יהיה שינוי ברמת המלון כך שיתאים לתקרת השקעה מוכרת גבוהה יותר, המנהלה לא מתחייבת לעדכן את כתב האישור בהתאם.

3.15.2 בקשה לפרויקט למלונאות עממית, אשר ההשקעה המבוקשת נמוכה מ- 430,000 ש"ח לחדר, בכפוף לסעיף 2.20, ייקבע היקף ההשקעה המוכרת בהתאם עד לאומדן זה.

ככל שהתכנית תעודכן במהלך הפרויקט, לא תוכר ההשקעה מוכרת גבוהה יותר, ובכל מקרה היקף השקעה המעודכן לא יעלה על 15% מעבר ל- 430,000 ש"ח לחדר.

3.16 משך ביצוע העבודות לצורך השבת/הסבתו של המבנה לבית המלון, לרבות קבלת רישיון עסק, אישור אכלוס והתחלת הפעלתו, לא יעלה על 30 חודשים ממועד כתב האישור, בהתאם לאבני הדרך, כאמור בסעיף 11.4.1 להלן.

3.17 במהלך כל תקופת ההפעלה, המבקש לא יגיש בקשה לשינוי ייעוד או לשימוש חורג של הפרויקט המאושר לייעוד שאינו למלונאות בלבד, וכן יפעיל את בית המלון בשימוש מלונאי רגיל בלבד ולא למטרה אחרת לרבות לא בשיטת "אכסון מלונאי מיוחד" כמובנו בחוזר מנכ"ל 5/2009 או כל מסמך אחר שיבוא במקומו.

3.18 **המועד האחרון להגשת בקשות על פי נוהל זה הוא ביום 27/07/2017 בשעה 14:00.**

3.19 "המועד הקובע" להכרה בהשקעות הזכאיות למענקים הוא יום הגשת הבקשה למעמד "מפעל מאושר", על פי הנוהל ובמסגרת בקשות שהוגשו לאחר פרסומו.

3.20 על אף האמור לעיל, יזם שהגיש בקשה על פי החוק במועד מוקדם מהמועד האחרון להגשת בקשות, ושניתן לה מספר בקשה ולא ניתנו בגינה מענקים ומבקש להיכלל



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

בבקשות שיידונו במסגרת נוהל זה, יבקש לחדש את הטיפול בבקשתו במסגרת הנוהל.

במקרה כזה **אין להגיש בקשה חדשה**, עבור אותה תכנית, אלא לבקש לחדש את הבקשה במסגרת הנוהל הנוכחי, להעביר את המסמכים והנספחים הדרושים במסגרת הנוהל עד המועד האחרון להגשת בקשות, **ולציין את תאריך הגשת הבקשה הקודמת**.

ככל שיונפק לו "כתב אישור", המועד הקובע לצרכי הכרה בהשקעות שבוצעו, יהא מועד הגשת הבקשה המוקדמת או 24 חודשים שקדמו למועד האחרון להגשת בקשות על פי הנוהל, **המאוחר מביניהם**.

4. אופן הגשת הבקשה

4.1. בקשה במסגרת נוהל זה יש להגיש באופן מקוון באמצעות מערכת "טפסים" המופעלת באמצעות חברת ענבל.

לשם קבלת גישה למערכת האמורה יש למלא טופס "בקשה ראשונית בתכנית השקעות בתיירות" (**נספח ב'**). לשאלות והבהרות בנושא המערכת המקוונת יש לפנות לצוות התמיכה הטכנית בטלפון מס': 03-9778065.

4.2. לאחר השלמת הזנת הבקשה במערכת "טפסים" יש להפיק את דו"ח הבקשה ולהגישו למשרד התיירות בצירוף המסמכים הנדרשים בנוהל. **את הטופס וצירופותיו יש להגיש לאגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הבקשות**.

4.3. **לתשומת לב** – תהליך הזנת בקשה בפעם הראשונה עשוי לארוך זמן רב. כמו כן, לקראת המועד האחרון להגשת הבקשות צפוי עומס על המערכת ועל צוות התמיכה ולכן מומלץ להתחיל בתהליך מוקדם ככל האפשר. **אי-הגשה במועד, בשל סיבה טכנית כאמור לעיל, לא יהווה עילה לקבלת המסמכים מאוחר למועד האחרון להגשתם**.

4.4. למנהלת ההשקעות נשמרת הזכות, במהלך הבדיקה וההערכה, לפנות אל המבקשים כולם או חלקם בכדי לקבל הבהרות לבקשתם או בכדי להסיר אי-בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת הבקשות. במקרה של אי-קבלת מענה במועד שייקבע בפניה, הבקשה תיבחן על סמך המסמכים והנתונים שצורפו לבקשה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

5. תנאי סף

המבקש יידרש לעמוד בכל תנאי הסף הבאים:

5.1. המבנה או האגף המיועד להשבה לשימוש מלונאי, חדל מלתפקד כבית מלון במשך 24 חודשים רצופים לפחות שקדמו למועד הקובע להכרה בהשקעות.

5.2. תכנית בניין עיר (תב"ע):

5.2.1. על הקרקע עליה בנוי מבנה מלונאי המיועד להשבה קיימת תכנית בניין ערים (תב"ע) בתוקף, עם ייעוד מתאים לבקשה, החלה על כל שטח המגרש המיועד.

5.2.2. למבנה המיועד להסבה לבית מלון – על הקרקע עליה בנוי המבנה קיימת תב"ע בתוקף המתירה שימוש מלונאי, או קיים היתר לשימוש חורג במבנה כבית מלון לתקופה של לפחות 5 שנים מהמועד האחרון שנקבע להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.

הכרעה בדבר עמידה בתנאי סף זה תתבסס בין היתר על אישור מהנדס הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.4 להלן.

ככל שלצורך השבת/הסבת המבנה למלון נדרשת הריסה של בנייה הקיימת בשטח המלון שיושב/המבנה שיושב, יידרש המבקש להציג בנוסף, היתר הריסה בתוקף.

5.2.3. בפרויקטים בהם ניתן היתר בנייה מכוחה של תב"ע תקנונית, המאפשרת תוספת של שימושים תיירותיים לייעודים אחרים, יתחייב כדוגמת תב"ע מספר 101-0092-098, יתחייב המבקש במסגרת נספח ט' להגיש למשרד רישיון עסק בתוקף למלונאות, ודו"ח על תשלום ארנונה, עד סוף הרבעון הראשון בכל שנה.

5.2.4. המבקש יתחייב במסגרת נספח ח'1, כי התב"ע לא נמצאת בהליך של שינויים וכי הוא לא מתכוון לבצע שינויי תב"ע לתכנית באופן שיגרום לעיכוב במימוש התכנית ובלוח הזמנים הקבוע בנוהל לשם ביצועה. היה והמבקש יבצע שינוי תב"ע כאמור, הדבר ייחשב כהפרה מהותית בביצוע כתב האישור.

5.3. למבקש חזקה במקרקעין עליהם בנוי המבנה המיועד להשבה או הסבה לשימוש מלונאי, ו"זכות במקרקעין", על מלוא המגרש.

לעניין סעיף זה – "זכות במקרקעין" – בעלות או הסכם מכר אשר שולמה בגינו מלוא התמורה בצרוף ייפוי כח בלתי חוזר לטובת המבקש לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לשימוש במבנה כבית מלון או הסכם חכירה שניתן לתקופה של 18 שנה או הסכם פיתוח תקף ומתאים עם רשות מקרקעי ישראל.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

5.4. בידי המבקש יכולת פיננסית להעמיד הון עצמי בגובה של 20% לפחות מהיקף ההשקעה הכוללת הנדרשת עבור הפרויקט. במכתב הבנק יצוין במפורש כי היכולת הפיננסית מתייחסת לפרויקט נשוא הבקשה, וכן תצוין ההשקעה הכוללת הנדרשת לפרויקט.

במידה ואישור היכולת הפיננסית יוצג מבנק זר, יידרש בנוסף לאישור הבנק הזר גם אישור מאת בנק המחזיק ברישיון תקף על פי חוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981, לפיו הבנק בארץ מכיר את הבנק הזר, מקיים אתו קשרי מסחר תקינים וכי הוא בדק מול הבנק הזר את אמיתות תוכן מכתבו.

5.5. המבקש אינו מצוי בהליך כינוס נכסים ו/או קדם כינוס ו/או פירוק, ו/או לא הוכרז כחייב מוגבל באמצעים לפי חוק ההוצאה לפועל, והוא או אחד מבעלי השליטה בו, לפי מיטב ידיעתו, אינו צפוי להיות חלק מהליך או הליכים אלה.

6. מסמכים שיש לצרף לבקשה

המבקש יידרש לצרף לטופס הבקשה את המסמכים הבאים, כשהם מלאים וחתומים כנדרש, בעת הגשת בקשתו:

6.1 מסמכי התאגיד הרשום בארץ:

- תעודת רישום תאגיד עסקי.
- תזכיר ותקנון.
- תדפיס נתוני תאגיד כפי שמופיע באתר רשם החברות.
- פרטי בעלי המניות ופרטי בעלי זכות החתימה בנוסח המובא בנספח ד'.

תאגיד ביסוד יוכל להגיש בקשה, אולם עליו להצהיר מראש על זהות בעלי המניות העתידיים להיכלל בתאגיד. ככל שבקשתו תאושר עקרונית על ידי מנהלת ההשקעות, יידרש להשלים את הקמת התאגיד ורישומו וכן הצגת מסמכים עדכניים רלוונטיים, תוך 30 יום מקבלת ההודעה על החלטת המנהלה, כתנאי לקבלת האישור המותנה ו/או כתב האישור.

6.2 אישורים מרשות המסים:

- אישור ניהול ספרים מורחב על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976.
- אישור ניכוי מס במקור.

6.3 אישור על זכויות במקרקעין:



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- אישור עדכני על זכויות במקרקעין נשוא הבקשה, מלשכת רישום המקרקעין או רשות מקרקעי ישראל, שניתנו בסמוך ליום הגשת הבקשה על פי נוהל זה.
- **או** מסמכים אחרים המעידים על זכות במקרקעין בהתאם לאמור בסעיף 5.3 לעיל. המנהלה תהא רשאית לדרוש מסמכים או התחייבויות משלימים, להנחת דעתה, לשם מילוי תנאי זה.

6.4 מסמכי תכנית בניין ערים (תב"ע):

- תכנית בניין עיר בתוקף, כמובנה בסעיף 5.2 לעיל, החלה על כל שטח המגרש המיועד עליו מתעתדים להשיב/להסב את המבנה, המתירה שימוש מלונאי והחלה על כל שטח המגרש עליו בנוי המבנה; לרבות הוראות מילוליות.
- תשריט וכן נספח בינוי **בקנה מידה מקורי** בהעתק קשיח או במדיה מגנטית.
- באם התקנון מעדכן או מתייחס לתב"עות קודמות בתוקף או המשפיעות על התב"ע התקפה, יש לצרף גם אותן. לחילופין, יש לצרף היתר לשימוש חורג במבנה כבית מלון לתקופה של 5 שנים מהמועד האחרון להגשת הבקשות.
- אישור מהנדס הוועדה המקומית בנוסח המובא **בנספח ה'**, בדבר תקפותה ועדכניותה של התב"ע המוגשת, לרבות פירוט היקף הזכויות המותר או האישור לשימוש חורג.
- על המבקש להודיע במסמכי הבקשה:
 - א. בפרויקטים בהם התב"ע הקיימת קובעת כי ניתן להסב מבנה או מבנים בעירוב שימושים, באילו שימושים מלבד מלונאות ישתמש.
 - ב. בפרויקטים בהם ניתן היתר בנייה מכוחה של תב"ע תקנונית, המאפשרת תוספת של שימושים תיירותיים לייעודים אחרים, כדוגמת תב"ע מספר 101-0092-098.

6.5 העמדת ערבות בנקאית:

לצורך הבטחת עמידה בתנאי האישור המותנה, ככל שיינתן, במעמד הגשת הבקשה, נדרש התאגיד להגיש ערבות בנקאית בנוסח שיהיה זהה לערבות הביצוע כאמור **בנספח ז'** והיא תהיה בתוקף מהמועד האחרון להגשת בקשות במסגרת נוהל זה ולמשך 18 חודשים ותוארך במידת הצורך, על פי דרישת המשרד, עד להשלמת הדרישות לקבלת כתב אישור.

גובה הערבות ייקבע בהתאם להיקף ההשקעה המבוקש:

- א. פרויקט שהיקף ההשקעה הנדרש לו הוא עד 5 מלש"ח (כולל) – יעמיד ערבות בגובה של 30,000 ש"ח.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- ב. פרויקט שהיקף ההשקעה הנדרש לו הוא מעל 5 מלש"ח – יעמיד ערבות בגובה של 50,000 ש"ח.
- ככל שבקשת התאגיד לא אושרה במנהלה או לחילופין עם קבלת כתב האישור והעמדת ערבות ביצוע כאמור בסעיף 10.6.1 יוחזר כתב הערבות.
- 6.6 אישור על יכולת פיננסית של התאגיד כאמור בסעיף 5.4 לעיל.
- במידה ואישור היכולת הפיננסית יוצג מבנק זר, יידרש בנוסף לאישור הבנק הזר גם אישור מאת בנק המחזיק ברישיון תקף על פי חוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981, לפיו הבנק בארץ מכיר את הבנק הזר, מקיים אתו קשרי מסחר תקינים וכי הוא בדק מול הבנק הזר את אמיתות תוכן מכתבו.
- 6.7 תאגיד אשר החל בביצוע עבודות הקמת/הרחבה של המלון והגיש בקשה טרם פרסום נוהל, המשרד יקצה מהנדס מטעמו לקביעת "דוח אפס".
- 6.7.1 ההכרה בהשקעות תהא החל מהקביעה על המצב בשטח שבדו"ח אפס.
- 6.7.2 התשלום למהנדס הבודק יהיה על חשבון המשרד.
- 6.8 מבנה המיועד לשימור – יש לצרף תכנית מאושרת לשימור אתרים, כמובנה בסעיף 76א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, המייעדת את המבנה לשימור או אישור מהנדס הרשות המקומית בדבר בחירת המבנה כמבנה לשימור על פי כרטסת השימור של אותה רשות, תוך זיהוי מדויק של המבנה.
- 6.9 מפה ו/או תצלום, המעידים על מיקום הפרויקט וסביבתו.
- 6.10 פרטי בנק (צילום שיק) + אישור הבנק על ניהול חשבון והסכמה למסירת פרטי חשבון הבנק.
- 6.11 הצהרות והתחייבות המבקש, בנוסח המפורט בנספח ו', בנספח ט', בנספח י' וכמו כן בהתאם לבקשה שהוגשה, נספח י"א.
7. בדיקות משלימות לשם דיון במנהלה
- המבקש יידרש להגיש תכניות אדריכליות, סקר כלכלי ואומדן מהנדס כפי שיפורט להלן, וזאת עד ליום 27/09/2017:
- 7.1 תכנית אדריכלית
- 7.1.1 המבקש יידרש להגיש תכניות אדריכליות מפורטות לפרויקט ההשבה/ההסבה של מבנה לבית מלון, התואמות את התקנים הפיזיים.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

התכניות יהיו בפורמט מודפס וכן בפורמט של קבצי מחשב ויועברו לאדריכל בודק מטעם המשרד (להלן: "האדריכל הבודק") התכניות יחויבו בקבלת אישור של אדריכל המשרד, כמפורט בסעיף 10.6.2 להלן.

- 7.1.2 המבקש יגיש תכניות מתוקנות/השלמות כפי שיתבקש על ידי אדריכל המשרד או האדריכל הבודק תוך **21 יום** מיום שיקבל על כך הודעה בכתב.
- 7.1.3 התשלום עבור עבודת הבדיקה של האדריכל יועבר על ידי היזם לחשבון המשרד, על פי דרישה לתשלום שתישלח על ידי המשרד⁴.
- 7.1.4 מובהר כי מבנה שלא הותאם לדרישות התקנים הפיזיים, ייחשב כמי שלא עמד בהוראות נוהל זה ולא יאושר או יינתן מענק סיוע עבורו.
- 7.1.5 בפרויקט שהמבקש התחייב להגיש לגביו בקשה להליך דירוג עפ"י השיטה הקבועה בתקנות שירותי תיירות (בתי מלון) תשע"ג – 2013 (כאמור **בנספח י"א**), יינתנו הקלות בתהליכי אישור התאמה לתקנים פיזיים עפ"י שיקול דעת אדריכלית המשרד, ככל שאלה נדרשות בהתאם.

7.2 בדיקה הנדסית

- 7.2.1 בפרויקט נשוא הבקשה תתקיים בדיקה מקדמית של מהנדס מטעם המשרד על בסיס התכניות האדריכליות, אשר יבקר בפרויקט המבוקש לשם קביעת מידת הצורך בהיתר בנייה, ולשם קביעת אומדן להשקעה הנדרשת לפעולות אלה.
- 7.2.2 במידה שהמהנדס יעריך את ההשקעה הנדרשת כנמוכה יותר מזו המפורטת בבקשה, ייקבע היקף ההשקעה המוכרת בהתאם לאומדן זה, ובכל מקרה לא תעלה ההשקעה המוכרת לפרויקט על תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת.

7.3 בחינת כדאיות כלכלית

המבקש יידרש להגיש "סקר כלכלי" לבדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ליזם, לתאגיד ולמשק. הסקר יבוצע באמצעות מערכת ממוחשבת המבוססת על מודל כלכלי של משרד התיירות⁵.

המבקש יחויב בתשלום בגין ביצוע הסקר, רק לאחר שהבקשה עמדה בתנאי סף ויש תקציב לאישורה.

⁴ הנחיות בדבר התשלום והתאמה לתקנים הפיזיים כאמור בחוזר מנכ"ל 5/2008: ר' באתר המשרד בכתובת: https://www.gov.il/he/Departments/ministry_of_tourism < פיתוח תשתיות והשקעות > תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקנים.

⁵ הנחיות לעריכת סקר כלכלי ועלות הסקר: ר' באתר המשרד בכתובת: https://www.gov.il/he/Departments/ministry_of_tourism < פיתוח תשתיות והשקעות > מנהלת השקעות בתיירות < בדיקת כדאיות כלכלית של בתי מלון.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

8. בחינת הבקשות

- 8.1 בקשה שעמדה בתנאי הסף, ותשלים את הבדיקות האמורות בסעיף 7 לעיל **במועדן**, תיבחן על פי האמור בסעיף 9 להלן.
- 8.2 בקשה שלא עמדה בתנאי הסף תידחה מבלי לבחון את הפרויקט לגופו.
- 8.3 **בקשה שלא השלימה את הבדיקות האמורות בסעיף 7 במועדן, לא תידון ותיגנז. המנהלה תשלח הודעה על כך למגיש הבקשה.**

9. שיטת הקצאת המענקים

- 9.1 התקציב הכולל שיוקצה במסגרת מסלול זה, לרבות המענק המנהלי כפוף למפת אזורי עדיפות לבתי מלון ו/או מלוניות (בהתאמה לבקשה), ובכפוף לקיומו של תקציב מתאים.
- 9.2 במידה ולאחר בחינת כלל הבקשות שעמדו בתנאי הסף וביצעו את הבדיקות המשלימות כנדרש בסעיף 7 לעיל, יתברר כי סך התקציב הנדרש לשם אישור בקשות אלה גדול מהתקציב שהוקצה, הבקשות ידורגו בהתאם לקריטריונים האמורים **בנספח ג'**.
- 9.3 **המשרד יזמין את היזמים להציג בפניו את הפרויקטים, למעט מקרים חריגים.**
- בין היתר יידרש היזם להציג: תכנון, תכנית המימון, עמידה באבני הדרך, היתכנות ביצוע תכנית ההשקעות במלואה ובמועד, התייחסות להתקדמות בביצוע תכניות השקעה במסגרת כתבי אישור אחרים של היזם, ככל שקיימים.
- 9.4 במעמד דירוג כלל הבקשות ומתוך ראייה רחבה של כלל הבקשות, חברי המנהלה יהיו רשאים לשנות את הציונים שניתנו על ידם לבקשה או לבקשות, זאת מנימוקים שיירשמו.
- 9.5 הבקשות שקיבלו את הציון הגבוה ביותר יובאו לדיון במנהלת ההשקעות עד למיצוי סך התקציב שהוקצה לנוהל זה.
- 9.6 למגיש בקשה אשר בקשתו לא תיכלל במסגרת התקציב הקיים למסלול זה, בהתאם לדירוג כאמור תישלח הודעה מתאימה על מעמדה של הבקשה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

10. הליך הדיון במנהלה לקבלת כתב אישור

- 10.1 המשרד רשאי בהתבסס על המסמכים שהוגשו, התכניות האדריכליות, הסקר הכלכלי, ודו"ח המהנדס ככל שנדרש, להנחות את המבקש לשנות ו/או לתקן את פרטי בקשתו.
- 10.2 בקשה אשר עמדה בכל תנאי הסף, בדרישות סעיף 6 לעיל, והמבקש השלים במועד את הנדרש בסעיף 7, תובא לדיון והחלטה במנהלה, וזאת בכפוף לקיום תקציב כאמור בסעיף 9 לעיל.
- 10.3 לא עמד המבקש בתנאים והדרישות עד לאישור מועמדות הבקשה לדיון במנהלה או עד לקבלת כתב האישור, רשאית המנהלה לפסול את בקשתו ו/או לחלט את הערבות.
- 10.4 הודעה בכתב על החלטת המנהלה ונימוקה, תישלח למגיש הבקשה.
- 10.5 מבקש שהמנהלה החליטה לאשר את בקשתו יקבל הודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד "מפעל מאושר" עבור ההשבה/ההסבה של המבנה לבית מלון.
- 10.6 עם קבלת אישור מותנה לבקשה למעמד "מפעל מאושר", יידרש המבקש לבצע את הפעולות הבאות תוך 90 יום ממועד משלוח ההודעה:
- 10.6.1 להפקיד ערבות בנקאית (להלן: "ערבות ביצוע") אוטונומית ובלתי-מותנית של בנק ישראלי או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, ובנוסף המצורף **כנספת ז'** בגובה של 5% מסכום המענק המאושר, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע באותו מועד, להבטחת הביצוע של מלוא התחייבויותיו במועדן, בתוקף ל-42 חודשים.
- בכל מקרה של הארכת תוקף כתב האישור, תוארך הערבות לתקופה של שנה נוספת לאחר תום תוקפו המוארך של כתב האישור.
- 10.6.2 לפעול על מנת לקבל את אישור המשרד להתאמת התכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים ולדרישות המשרד, להנחת דעת אדריכל המשרד. הארכת מועד אישור התכניות מעבר למועדים הקבועים בנוהל זה, תבוצע במסגרת בקשה כתובה ומנומקת שתוגש על ידי המבקש, ותהא טעונה אישור מראש ובכתב של המשרד.
- 10.6.3 רישום הערת אזהרה:
- להגיש נסח המעיד על רישום הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין בנוסח שיקבע המשרד, לטובת הוועדה המקומית, בדבר ייעוד מקרקעי הפרויקט והשימוש בהם ואיסור שינוי הייעוד או שימוש חורג



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

בהם לייעוד שאיננו למלונאות שלא בהסכמת משרד התיירות, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969, ולחתום על הנוסח

המצורף **כנספח ח'1**.

- במקרים חריגים, ובכפוף לאישור המשרד, בהם לא ניתן לרשום הערה לפי תקנה 27 ניתן להגיש בקשה למשרד להמיר את האמור לעיל ברישום הערת אזהרה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין בנוסח שיקבע המשרד ולחתום על הנוסח המצורף **כנספח ח'2**.

- ככל שמדובר בנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל ו/או איננו מוסדר בלשכת רישום המקרקעין, יוגש כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספח ח'2**. כתב התחייבות זה יצורף כנספח להסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל בגין המקרקעין.

- ככל שמדובר בנכס בהסכם שכירות, ניתן להמיר את רישום הערת האזהרה בהפקדת ערבות הפעלה למשך 15 שנה, בגובה 5% מסכום המענק המאושר, שתשמש להבטחת הפעלת הפרויקט למשך תקופת ההפעלה.

10.7 לאחר שהמשרד יאשר כי בוצעו כל הפעולות והוגשו המסמכים המפורטים בסעיף 10.6 לעיל במועדם, יינתן למבקש "**כתב אישור**". **כתב האישור יישא את התאריך של האישור המותנה**.

10.8 מובהר כי האישור המותנה אינו מזכה את המבקש בקבלת מענקים ו/או התחייבות כלשהי של המשרד ו/או המדינה כלפי המבקש, והאישור המזכה במענק הוא **כתב האישור בלבד**.

10.9 מועד הביצוע לכתב האישור יהיה ל-12 חודשים בכל פעם, זאת מיום **כתב האישור**. לשם הארכת תוקף כתב האישור, על בעל כתב האישור לפנות למשרד בבקשה להאריך את מועד הביצוע:

10.9.1 הארכת כתב האישור בשנה הראשונה תהא, בין השאר, בכפוף למילוי התנאים האמורים בסעיף 11.1 להלן.

10.9.2 הארכות נוספות תהיינה בהתאם לעמידה בלוחות הזמנים במסגרת אבני הדרך הקבועים בסעיף 11.4 להלן.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

11. ביצוע התכנית ותשלום מענקים

11.1 על המבקש למלא אחר התנאים הבאים לא יאוחר מ-10 חודשים ממועד כתב האישור:

11.1.1 היתר בנייה – המבקש יידרש להמציא היתר בניה מאושר על-ידי הרשות המקומית למלוא התכנית שאושרה על ידי המנהלה, זאת ככל שהעבודות לצורך ההשבה/הסבה מחייבות היתר.

11.1.2 תכנית מימון – הצגת אישור בנק לתכנית מימון מפורטת, הכוללת את מקורות המימון הנדרשים לביצוע הפרויקט בשלמותו, בהתאם לכתב האישור. מקורות המימון יכללו: הון עצמי, הלוואת בעלים, אשראי בנקאי/מוסדי ומענק. המשרד יהיה רשאי לאשר מקורות מימון אחרים, בהתאם לשיקול דעתו.

11.1.3 **פרויקטים שאושרו על בסיס אישור לשימוש חורג למלונאות, יציגו אישור על הגשת בקשה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה, לשינוי תב"ע כאמור בסעיף 3.5.2.**

11.2 תכנית מאושרת למהנדסים – תכניות היתר הבניה המאושר על ידי הועדה המקומית יועברו לאדריכל בודק מטעם משרד התיירות לצורך הכנת תכנית מאושרת למהנדסים. בכל מקרה לא ישולמו מענקים בהעדר תכנית מאושרת למהנדסים. במידה והעבודות המבוצעות אינן טעונות היתר בניה, התכניות האדריכליות שאושרו ישמשו כ"תכנית מאושרת למהנדסים".

11.3 ליווי הפרויקט:

11.3.1 המשרד מבצע את ליווי הפרויקט בהיבט של ביקורת הנדסית ואישור מענקים לתשלום, באמצעות חברות שנבחרו על ידו שיקראו להלן "גוף מלווה".

11.3.2 לאחר קבלת תכנית מאושרת למהנדסים, ותחילת ביצוע העבודות נשוא כתב האישור, על היזם לפנות לממונה על ביצוע ומעקב במשרד בבקשה למינוי גוף מלווה.

11.3.3 התקשורת בין היזם לבין הגוף המלווה והמשרד לשם דיווחי ביצוע, דרישות לתשלום מענקים ועדכונים שונים בכתב האישור, תתבצע באמצעות "מערכת שנהב". הנחיות לשימוש במערכת וכן שם משתמש וסיסמא יינתנו על ידי הגוף המלווה.

11.3.4 הגוף המלווה ינחה את היזם לחתום על כתב התחייבות ואגרת חוב לטובת המדינה ולרשום שעבוד צף על נכסי התאגיד וזאת לשם הבטחת ביצוע התכנית המאושרת והפעלת בית המלון כנדרש על פי כתב האישור.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

11.3.5 על מנת לוודא עמידה בהתחייבויות ובאבני הדרך לביצוע וסיום הפרויקט, המבקש יודיע לגוף המלווה לפחות על סיום כל אחד מהשלבים המפורטים בסעיף 11.4.1 להלן. בהמשך להודעה יגיע מהנדס מטעם הגוף המלווה לפרויקט.

11.3.6 מהנדס מטעם הגוף המלווה יבקר בפרויקט, בהתאם לבקשתו של המבקש, כתנאי מקדים לקבלת מענקים במסגרת כל בקשה לתשלום מענק, בכפוף לאמור בסעיף 11.5 להלן.

11.3.7 בפרויקט בו ההשקעה המאושרת במסגרת כתב האישור היא עד 15,000,000 ש"ח תהיה מכסת הביקורים של המהנדס לא יותר מ-6 (שישה) ביקורים. בפרויקט בו ההשקעה המאושרת במסגרת כתב האישור היא מעל 15,000,000 ש"ח מכסת הביקורים של המהנדס תהיה לא יותר מ-12 (שנים-עשר) ביקורים. במידה וידרשו מספר ביקורים העולה על המכסה האמורה לעיל תחול עלות ביקור המהנדס על היזם, על פי תעריפי המשרד כפי שיהיו בתוקף באותו מועד.

11.4 אבני דרך לביצוע הפרויקט:

11.4.1 ביצוע הפרויקט במועדים לפי אבני הדרך הינו תנאי מהותי בכתב האישור. ככל שהתאגיד לא יעמוד בלוח הזמנים יהא עליו להודיע על כך למנהלה עם הסבר לסיבות העיכוב.

11.4.2 ככל שהתאגיד לא יעמוד במועדים האמורים באבני הדרך לעיל, המנהלה תהא רשאית לחלט את ערבות הביצוע, כולה או חלקה, על פי שיקול דעתה.

11.4.3 למלא אחר התנאים הקבועים בסעיף 11.1 לעיל – לא יאוחר מ-10 חודשים ממועד כתב האישור.

ביצוע הפרויקט בהיקף של לפחות מחצית ההשקעה הכוללת – תתבצע לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מתן כתב האישור.

הצגת טופס אכלוס, רישיון עסק לבית המלון ופתיחתו תהיה לא יאוחר מ-30 חודשים ממועד מתן כתב האישור. בשלב זה על המבקש להציג תב"ע חדשה עם ייעוד הכולל למלונאות, ככל שיידרש הדבר.

11.5 תשלומי מענקים:

במהלך ביצוע הפרויקט, יבוצעו תשלומי מענקים כפי שיפורט להלן:

11.5.1 תשלום חלק המענק הראשון יהיה רק לאחר ביצוע של 20% לפחות מההשקעות המאושרות לפרויקט.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 11.5.2 תשלומים נוספים יתבצעו בגין השקעה מדווחת ומאושרת בהיקף של לפחות 10% בכל פעם, מסך ההשקעות המאושרות בפרויקט של עד 15,000,000 ש"ח, ובגין השקעה של לפחות 5% בכל פעם בפרויקט של מעל 15,000,000 ש"ח.
- 11.5.3 במבנים המוסבים לבתי מלון התשלומים לא יעלו על 80% מסך המענקים להם זכאי הפרויקט וזאת עד לאישור התב"ע לייעוד הכולל מלונאות.
- 11.5.4 תשלום אחרון, אשר לא יפחת מ-10% מגובה המענק המאושר בכתב האישור יבוצע במסגרת:

- א. הגשת דו"ח ביצוע סופי (דב"ס) – מבקש יהיה זכאי ל-5% מגובה המענק המאושר לתשלום, בגין הגשת ביצוע התכנית שיוגש על ידי המבקש בסיום ביצוע ההשקעות על פי התכנית המאושרת, הצגת רישיון עסק תקף לבית מלון והודעה למשרד בדבר פתיחת בית המלון. במקרים בהם המקרקעין בבעלות רמ"י והוצג הסכם פיתוח כהכחה על בעלות על המקרקעין בעת הגשת הבקשה, תשלום המענקים יותנה בהצגת הסכם חכירה עם רמ"י. במקרה של אישור על בסיס "שימוש חורג" – השלמת שינוי היעוד למלונאות באמצעות תב"ע חדשה התואמת את הפרויקט שאושר. פרויקט שהתחייב להגיש בקשה להצטרף להליך הדירוג, יציג את הבקשה שהוגשה על ידו.
- ב. תשלום אחרון ליתרת מענק – יבוצע כנגד אישור הדב"ס ע"י המשרד. במסגרת בדיקת הדב"ס, תיבחן עמידת החברה בתנאי מפעל בר תחרות בהתאם לסעיף 18א. לחוק, כמפורט בסעיף 11.8 להלן.

11.6 ערבות הביצוע

- 11.6.1 עם ביצוע 50% מההשקעות המאושרות, ולאחר סיום אבן הדרך השנייה, רשאי היזם לבקש הקטנת הערבות ב-50%.
- 11.6.2 עם הצגת טופס אכלוס, רישיון עסק לבית המלון ופתיחת בית המלון, רשאי היזם לבקש הקטנת הערבות ב-30% נוספים (80% במצטבר).
- 11.6.3 יתרת הערבות תוחזר ליזם עם אישור הדו"ח הסופי על ביצוע התכנית והצגת הסכם חכירה, כאמור בסעיף 11.5.4 לעיל. בנוסף לאמור, במבנה המוסב לבית מלון שלא הוגשה בגינו תכנית מאושרת המשנה את ייעוד המגרש למלונאות, תוחזר יתרת הערבות עם הצגת תכנית מאושרת המשנה את ייעוד המגרש הרלוונטי למלונאות.
- 11.6.4 בנסיבות של עיכוב בשינוי הייעוד ו/או ברישום ההערה ו/או באישור הדו"ח הסופי על ביצוע התכנית כאמור מעבר לתקופת הערבות, יידרש היזם להאריך את תוקף הערבות בשנה נוספת בכל פעם.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 11.7 המבקש מתחייב לאפשר בכל עת למשרד או למי מטעמו, לבקר את פעולותיו ולפקח על ביצוע הפרויקט ולפעול על פי הנחיות המשרד.
- 11.8 בהתאם להוראות חוק עידוד השקעות הון, על בעל "כתב האישור" לעמוד בתנאי מפעל בר תחרות במשך כל "תקופת ההפעלה", בהתאם לסעיף 18א.ג(3) לחוק, אשר קובע: "לגבי מתקן תיירותי ללינה - 25% לפחות מכלל הלינות בו, בכל שנת מס, או לפי חישוב הממוצע בשנת המס ובשתי שנות המס שקדמו לה, לפי העניין, הם לינות של תושבי חוץ, שאינם תושבי האזור; חישוב הממוצע לעניין פסקה זו ייעשה לפי חישוב סך הלינות של תושבי חוץ כאמור באותו מתקן תיירותי ללינה בשנים האמורות, כשהוא מחולק בסך הלינות במתקן התיירותי ללינה באותן השנים".
- 11.9 אי עמידה בתנאי נוהל זה, בתנאי כתב האישור או בדרישות החוק, לרבות ההתחייבויות המפורטות **בנספחי ו', ט', י', י"א**, תהווה עילה לביטול כתב האישור, לחילוט ערבות, ו/או דרישה להחזיר את כספי המענק.
- 11.10 המבקש מתחייב לשמור על דיני הקניין הרוחני כפי שינהגו מעת לעת במדינת ישראל. ככל שהמבקש יורשע בפסק דין סופי וחלוט בבית המשפט בישראל בעבירה על דיני הקניין הרוחני של מדינת ישראל המנהלה תהא רשאית לבטל למפרע כל הטבה ו/או מענק או חלק ממנו ולדרוש מהמבקש את החזרתם בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק.

12. מידע נוסף ויצירת קשר:

מידע נוסף ניתן למצוא באתר האינטרנט של המשרד, בכתובת:

< https://www.gov.il/he/Departments/ministry_of_tourism > פיתוח תשתיות והשקעות <

מנהלת השקעות בתיירות.

כמו כן, ניתן לפנות לגבי אורית חמד, ממונה השקעות בתיירות, או לגבי ג'ני ארבלי, מרכזת השקעות, באגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות, בטל': 02-6664384/94 או

בדוא"ל: StuCalcala@tourism.gov.il, JennyD@tourism.gov.il, OritH@tourism.gov.il

כמו כן, ניתן לפנות למזכירות האגף בטלפון: 02-6664390/1.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – פרק ב': מענק מנהלי, בתי מלון עממיים

במסגרת החלטת ממשלה מס' 1556 מיום 19/06/2016 החליטה הממשלה כי יינתן מענק מנהלי בשיעור של 13%, כתוספת למענק על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2016 ועד 30 ביוני 2019, לטובת פרויקט למתקן תיירותי ברמה עממית*.

שיעור המענק המנהלי בגובה 13%, כולל את רכיב המע"מ בהוצאות המוכרות.

"פרויקט ברמה עממית" או "מלון ברמה עממית" – בנוהל זה, בית מלון ברמה C, D או אכסניה בהתאם לתקנים הפיזיים של המשרד, אשר תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת הנדרשת לשם השבתו/הסבתו אינה עולה על 430,000 ש"ח לחדר וכפוף לסעיף 2.20 לנוהל, ובכפוף לחוות דעת אדריכלית המשרד ביחס לכך.

תנאי לקבלת המענק המנהלי:

- א. הסבת/השבת הפרויקט בהיקף השקעה שלא יעלה על 15% מעבר ל-430,000 ש"ח לחדר, בכפוף לסעיף 2.20 לנוהל.
- ב. השלמת ביצוע "כתב האישור" במלואו.

המענק המנהלי יינתן לפרויקט ברמה עממית, הכולל לפחות 25 חדרים, או אכסניית תרמילאים הכוללת לפחות 70 מיטות, או אכסניית נוער הכוללת לפחות 125 מיטות בתנאים הבאים ושת פעימות:

- א. פעימה ראשונה – כתוספת למענק על פי החוק (20%), מענק מנהלי בשיעור של 8% מהיקף ההשקעה המוכרת שבכתב האישור, בהתאם לאבני הדרך שבכתב האישור.
- ב. פעימה שנייה – מענק מנהלי בשיעור 5% בתום השנה הקלנדרית אם לפחות 25% מהכנסות המלון הן מתיירות נכנסת במהלכם של 18 חודשים מתוך 36 חודשים הראשונים מיום תחילת הפעלת המלון ועד תום השנה הקלנדרית השלישית המלאה.

מובהר כי בהתאם להחלטת הממשלה, סך כל המענקים המנהליים שיינתנו על פי החלטה זו לא יעלה על 25% מהתקציב השנתי של מנהלת השקעות בתיירות.

ככל שתקציב זה ימוצה על ידי בקשות שנמצאו זכאיות, בהתאם לדירוגן על פי נספח ג', אך לא נותר תקציב בהתאם להחלטת הממשלה, וככל שנותר תקציב למנהלת השקעות, הבקשה תהיה זכאית למענק על פי חוק בלבד.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

**נוהל 02/2017 – נספח א' – תקרת ההשקעה המוכרת לחדר
להקמת מלונות חדשים**
(תקרה זו מתעדכנת מדי חודש)

חודש	נקודות (מדד בסיס ינואר 1992 = 100)
מאי-17	296.419
תקרת השקעה בש"ח	
מלון חדרים רמה A נופש	964,13
מלון חדרים רמה A עירוני	850,39
מלון חדרים רמה B נופש	715,00
מלון חדרים רמה B עירוני	616,34
מלון חדרים רמה C נופש	501,09
מלון חדרים רמה C עירוני	428,24
מלון חדרים רמה D נופש	386,46
מלון חדרים רמה D עירוני	313,15
מלון סויטות רמה A נופש	1,002,85
מלון סויטות רמה A עירוני	888,27
מלון סויטות רמה C נופש	637,54
מלון סויטות רמה C עירוני	529,25
מלונות חדרים רמה A נופש	614,18
מלונות חדרים רמה A עירוני	521,74
מלונות חדרים רמה C נופש	342,25
מלונות חדרים רמה C עירוני	222,76
מלונות סויטות רמה A נופש	712,94
מלונות סויטות רמה A עירוני	592,83
מלונות סויטות רמה C נופש	479,06
מלונות סויטות רמה C עירוני	398,87
כפר נופש רמה A	950,98
כפר נופש רמה C	522,95
אכסניית נוער (למיטה)	108,13



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

**נוהל 02/2017 – נספח ב' – טופס בקשה ראשונית
לתכנית השקעות בתיירות
בתי מלון / מלוניות / אכסניות**

נא למלא את הפרטים הבאים בכתב ברור וקריא:
כל שדות המילוי הם חובה!

פרטי העסק

מספר ח"פ:

שם העסק:

חותמת תאגיד: _____

פרטי איש קשר בתאגיד

שם פרטי: שם משפחה:

מספר זהות: טלפון:

כתובת דואר אלקטרוני:

מדינת אזרחות:

במידה וקיים מיופה כח לפרויקט, יש למלא את הפרטים להלן ולצרף ייפוי כח לטובתו

פרטי מיופה כח מטעם התאגיד

שם פרטי: שם משפחה:

מספר זהות: טלפון:

כתובת דואר אלקטרוני:

* את הטופס יש לשלוח בדואר אלקטרוני לכתובת הבאה: yazamim@inbal.co.il
עם קבלת הדוא"ל, יישלחו פרטי התחברות למערכת לכתובת הדוא"ל האישית.
* לבירורים ולשאלות ניתן לפנות לצוות התמיכה בטלפון 03-9778065.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח ג' – קריטריונים וסדרי עדיפות להקצאת התקציב

כל בקשה תיבחן ותקבל ציון על פי הקריטריונים הבאים:

1. הקמת חדרים חדשים באזורים תיירותיים בעלי יתרון יחסי (עד 30 נקודות)

ירושלים	30 נקודות
טבריה	25 נקודות
נצרת, סובב כנרת, אילת ומצפה רמון	20 נקודות
ערי החוף	18 נקודות
יתר האזורים שבמפת אזורי העדיפות הרלוונטית *	15 נקודות

2. התרשמות כללית (עד 30 נקודות)

התרשמות חברי המנהלה ובהתייחס לקריטריונים הבאים:

- מלונאות עממית (רמה D,C או אכסניה)** (עד 10 נקודות)
- מיקום הפרויקט ביחס לקרבה מהותית למתחם תיירותי משמעותי, כגון: חוף ים, אתרים היסטוריים (עד 5 נקודות)
- מאפיינים ייחודיים של הפרויקט והתאמה למדיניות המשרד, כגון: עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה, מבנה לשימור, תרומה לסביבה או לתעסוקה, פיתוח הפריפריה/קו עימות ב"מלונות חלוציים", תיירות נושאת – תיירות מדברית, יין, ספורט, אופניים וכדומה (עד 5 נקודות)
- התרשמות כללית מהיזם ומהפרויקט (עד 10 נקודות)

3. היתר בניה להקמת הפרויקט נשוא הבקשה (עד 10 נקודות)

קיומו של היתר בניה כחוק תקף לבניית כלל הפרויקט במועד הגשת הבקשה, יזכה ב-10 נקודות. קיומו של היתר חפירה או החלטה חיובית בתנאים של המוסד התכנוני הרלוונטי יזכה ב-5 נקודות. פרויקט שאינו דורש היתר יזכה ב-10 נקודות.

4. הסבת מבנה למלון (10 נקודות)

פרויקט הסבה יקבל 10 נקודות.

5. מספר חדרים בבקשה (עד 15 נקודות)

פרויקט הסבה/השבה של עד 20 חדרים (כולל) יזכה ב-5 נקודות, פרויקט הכולל 21-50 חדרים יזכה ב-10 נקודות, פרויקט של 51 חדרים ומעלה יזכה ב-15 נקודות.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

6. התחייבות להליך הדירוג (5 נקודות)

פרויקט אשר יתחייב להכניס את בית המלון בגינו הוגשה הבקשה, להליך הדירוג, בהתאם לחתימה על נספח י"א, יזכה ב-5 נקודות.

סה"כ ציון מקסימלי מצטבר עבור כל הקריטריונים – 100 נקודות.

במצב של ציון כללי זהה לפרויקטים שונים, לצורך קביעת סדר קדימות, ידורגו הפרויקטים בהתאם לגודלם. עדיפות ראשונה למלון שמספר חדריו הסופי יהיה הגדול ביותר.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח ה' – אישור מהנדס ועדה מקומית

תאריך: _____

לכבוד
משרד התיירות

הנדון: אישור לצורך הגשת בקשה למעמד "מפעל מאושר"

שם התאגיד: _____

הפרויקט: _____

מגרש מס' _____ : גוש _____ חלקה _____ (להלן: "המגרש")

הריני לאשר כי:

1. התכנית התקפה האחרונה החלה על המגרש היא תכנית מס' _____.

תוקף פקיעת התב"ע (אם רלוונטי) _____.

כל היעודים האפשריים במגרש במסגרת התב"ע: _____

2. בהתאם למצב התכנוני התקף במגרש, היקף זכויות הבניה הן כדלקמן:

שטח בנוי:

ייעוד מלונאי: _____ מ"ר

ייעוד אחר (נא לציין סוג ייעוד): _____ מ"ר

זכויות בניה בלתי ממומשות:

זכויות בניה למלונאות - שטח עיקרי: _____ מ"ר

זכויות בניה למלונאות - שטחי שירות: _____ מ"ר

זכויות בניה לייעוד אחר: _____ מ"ר

הערות: _____

בכבוד רב,

מהנדס הוועדה המקומית

שם: _____

חתימה: _____

חותמת: _____



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח ו' – הצהרת אי קבלת מענקים

אני/ו החתומים מטה, מצהירים ומאשרים בשם המבקש כלהלן:

אני ו/או מי מטעמי ו/או הקשור עימי, לא קיבל כל סיוע ו/או מענק מגורם ממשלתי כלשהו, לשם הקמת בית מלון או הרחבתו, על המגרש עליו אני מתעתד את מושא בקשתי זו.

בית המלון ו/או המבנה ו/או האגף הרלוונטי בו מושא בקשתי זו, קיבל סיוע ו/או מענק מסוג _____ מגורם ממשלתי _____ לשם _____ הקמתו, בכתב אישור מס' _____ משנת _____, ויום אישור הדב"ס של התוכנית הקודמת מיום _____.

תאריך _____ חותמת התאגיד _____

שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____
שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי בכתובת _____ מר/גב' _____ ו- _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שבדקתי על פי מסמכי התאגיד, כי הי"ה _____ ו- _____ מוסמכים לחתום על הצהרה זו בשם התאגיד ואחרי שהסברתי להם את משמעות ההצהרה לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

תאריך _____ שם עו"ד _____ כתובת _____ חתימה וחותמת _____



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח ז' – נוסח ערבות ביצוע

שם הבנק / חברת הביטוח _____
מספר הטלפון _____
מספר הפקס _____

כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד התיירות

הנדון: ערבות מס' _____

לבקשת _____ (להלן – "החייב"), אנו ערבים בזאת כלפיכם בהתחייבות אוטונומית בלתי מותנית לתשלום של _____ ש"ח (5% מהסכום המאושר למענק), כאמור בהודעת מרכז ההשקעות לחייב מיום _____ / _____ / _____, שיוצמד למדד המחירים לצרכן הידוע בתאריך _____ / _____ / _____, בקשר עם כתב אישור למענק הקמה/הרחבה של בית מלון.

אנו נשלם לכם כל סכום, עד הסכום הנ"ל, תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם ומבלי לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מיום _____ / _____ / _____ ותהיה בתוקף במשך --- חודשים, קרי עד ליום _____ / _____ / _____, אלא אם כן תוארך על פי בקשת החייב קודם לכן. אם נידרש לשלם חלק מסכום הערבות, הרי יתרת הערבות (ההפרש בין סכום הערבות לבין דרישתכם) תישאר כערבות לכם עד מועד פקיעתה בתאריך הנקוב לעיל ובהתאם לתנאים האמורים לעיל. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת הביטוח שכתובתו:

שם הבנק/חברת הביטוח _____ מספר הבנק ומספר הסניף _____

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח _____

תאריך _____ שם מלא _____ חתימה וחותמת _____



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח ח'1 – נוסח כתב התחייבות

לכבוד, משרד התיירות
לכבוד, רשות מקרקעי ישראל
א.ג.נ.,

כתב התחייבות

ידוע לי כי על פי נוהל השבה/הסבה לשנת 2015, עליי בין היתר, לרשום הערת אזהרה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין או לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, על הנכס הידוע כגוש _____ חלקה/ות _____ בעיר _____, (להלן: "המקרקעין") בגינו הגשתי את בקשה מס' _____ לקבלת מעמד של "מפעל מאושר" ממנהלת השקעות בתיירות (להלן: "הבקשה").

מאחר והנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, אלא ברשות מקרקעי ישראל, על כן לא ניתן לרשום את הערת האזהרה כאמור.

אני הח"מ, מר _____ נושא ת.ז. _____, מגיש הבקשה, מתחייב בזאת כדלקמן:

א. המקרקעין ישמשו כבית מלון בלבד ולא כמתקן אכסון מלונאי מיוחד כמובנו בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו, ולא יעשה בו כל שימוש שאינו מלונאי בכולו או בחלקו, שלא בהסכמת משרד התיירות.

ב. אני מתחייב כי לא אתכנן, אגיש או אבקש שינוי ייעוד למקרקעין או שימוש חורג במקרקעין, בכולו או בחלקו, אלא בהסכמה בכתב ומראש ממשרד התיירות.

ג. במקרה בו ימכרו, יינתנו או יועברו הזכויות במקרקעין כולן או חלקן, אני מתחייב כי תוכן התחייבות זו, תועבר בשלמותה, כלפי הרוכש ו/או מקבל הזכויות.

ד. אני נותן בזאת את הסכמתי לרשות מקרקעי ישראל להתנות ביצועה של כל עסקה או שינוי במקרקעין האמורים, הן במובן הקנייני והן במובן התכנוני, אלא בהסכמתו של משרד התיירות.

כמו כן אני נותן את הסכמתי כי מסמך התחייבות זה יצורף כנספח להסכם החכירה שנחתם או יחתם ביני ובין רשות מקרקעי ישראל בגין המקרקעין.

חתימה

תאריך

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי בכתובת _____ מר/גב' _____ ו- _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שבדקתי על פי מסמכי התאגיד, כי הי"ה _____ ו- _____ מוסמכים לחתום על הצהרה זו בשם התאגיד ואחרי שהסברתי להם את משמעות ההצהרה לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

חתימה וחותמת

כתובת

שם עו"ד

תאריך



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח ח'2 – נוסח כתב התחייבות

לכבוד, _____
משרד התיירות
לכבוד, _____
רשות מקרקעי ישראל
א.ג.נ.,

כתב התחייבות

ידוע לי כי על פי נוהל כללי להשבה והסבה, עליי בין היתר, לרשום הערת אזהרה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על הנכס הידוע כגוש _____ חלקה/ות _____ בעיר _____, (להלן: "המקרקעין") בגינו הגשתי את בקשה מס' _____ לקבלת מעמד של "מפעל מאושר" ממנהלת השקעות בתיירות (להלן: "הבקשה").

מאחר והנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, אלא ברשות מקרקעי ישראל, על כן לא ניתן לרשום את הערת האזהרה כאמור.

אני הח"מ, מר _____ נושא ת.ז. _____, מגיש הבקשה, מתחייב בזאת כדלקמן:

א. להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע המנהלה, אם בתוך 15 שנים ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם המשרד, המאשר את השלמת הפרויקט, ייעשה שימוש חורג במבנה המלונאי, עבור עסק כלכלי אחר שאינו למלונאות;

ב. המקרקעין ישמשו כבית מלון בלבד ולא כמתקן אכסון מלונאי מיוחד כמובנו בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו, ולא יעשה בו כל שימוש שאינו מלונאי בכולו או בחלקו, שלא בהסכמת משרד התיירות.

ג. אני מתחייב כי לא אתכנן, אגיש או אבקש שינוי ייעוד למקרקעין או שימוש חורג במקרקעין, בכולו או בחלקו, אלא בהסכמה בכתב ומראש ממשרד התיירות.

ד. במקרה בו ימכרו, יינתנו או יועברו הזכויות במקרקעין כולן או חלקן, אני מתחייב כי תוכן התחייבות זו, תועבר בשלמותה, כלפי הרוכש ו/או מקבל הזכויות.

ה. אני נותן בזאת את הסכמתי לרשות מקרקעי ישראל להתנות ביצועה של כל עסקה או שינוי במקרקעין האמורים, הן במובן הקנייני והן במובן התכנוני, אלא בהסכמתו של משרד התיירות.

ו. כמו כן אני נותן את הסכמתי כי מסמך התחייבות זה יצורף כנספח להסכם החכירה שנחתם או יחתם ביני ובין רשות מקרקעי ישראל בגין המקרקעין.

_____ חתימה

_____ תאריך

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי בכתובת _____ מר/גב' _____ ו- _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שבדקתי על פי מסמכי התאגיד, כי ה"ה _____ ו- _____ מוסמכים לחתום על הצהרה זו בשם התאגיד ואחרי שהסברתי להם את משמעות ההצהרה לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

_____ חתימה וחותמת

_____ כתובת

_____ שם עו"ד

_____ תאריך



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח ט' – הצהרות והתחייבויות המבקש

אני/ו החתומים מטה, מצהירים ומאשרים בשם המבקש כלהלן:

1. הח"מ או התאגיד מגיש הבקשה אינו מצוי בהליך כינוס נכסים ו/או קדם כינוס ו/או פירוק, ו/או לא הוכרז כחייב מוגבל באמצעים לפי חוק ההוצאה לפועל, הוא או אחד מבעלי השליטה בו, ולפי מיטב ידיעתו אינו צפוי להיות חלק מהליך מעין זה.
2. אני הח"מ, המבקש, מצהיר בזה, כי למיטב ידיעתי ולאחר בדיקה שערכתי בנושא, המבנה/האגף נשוא הבקשה למעמד 'מפעל מאושר', לא שימש כבית מלון במשך לפחות 24 חודשים ברציפות מהמועד הקובע להגשת בקשות למעמד מפעל מאושר.
3. קראתי והבנתי את האמור בנוהל הקצאת מענקים לעידוד השקעות, וכי בהתאם לכך אני מגיש את בקשתי זו.
4. אני מסכים לנוסח הנוהל ונספחיו, ומצהיר כי לא יהיו לי כל תביעות או דרישות או טענות לעניין אי הבנה או אי ידיעה של תנאי הנוהל, על כל מסמכיהם ונספחיהם.
5. הנני מצהיר כי בידי הידע, המומחיות והניסיון הדרושים לביצוע ההתחייבויות על פי תנאי הנוהל.
6. אני/ו מתחייב/ים:

- א. עבור מבנה המיועד להסבה לבית מלון: להגיש למשרד התיירות תכנית מאושרת המשנה את ייעודו של המגרש לייעוד הכולל מלונאות, במהלך תקופת קיומו של ההיתר לשימוש חורג.
- ב. להתאים את בית המלון לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות לצורך רישוי עסקים, למעט אם נתקבלה הקלה ספציפית בנושא זה.
- ג. בפרויקטים בהם ניתן היתר בנייה מכוחה של תביעת תקנונית, המאפשרת תוספת של שימושים תיירותיים לייעודים אחרים, התאגיד מתחייב לבצע את הוראות לעניין הבטחת החלק המלונאי שבמקרקעין אשר תקבע המנהלה בכתב האישור.
- ד. להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע המנהלה, אם בתוך 15 שנים ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם המשרד, המאשר את השלמת הפרויקט, ייעשה שימוש חורג במבנה המלונאי, באישור המשרד, עבור עסק כלכלי אחר שאינו למלונאות.
- ה. להשיב את כספי המענק המנהלי ככל שהפרויקט יוקם בהיקף השקעה שתעלה על 15% מעבר ל- 430,000 ש"ח לחדר, כפוף לאמור בסעיף 2.20 לנוהל.
- ו. לא להעביר את הזכויות בפרויקט אלא רק לאחר אישור ובכתב של מנהלת ההשקעות.
- ז. ידוע לי כי תנאי מהותי בכתב האישור הוא עמידה במועדים הקבועים באבני הדרך כאמור בסעיף 11.4.1 לנוהל ואני מתחייב לעמוד בהם.
- ח. להציב שילוט במקום בולט במלון במהלך כל תקופת ההפעלה, בהתאם לפורמט שיסופק על ידי משרד התיירות, אשר יציין כי הקמת/הרחבת המלון בוצעה בסיוע משרד התיירות.

תאריך _____ חותמת התאגיד _____

שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי בכתובת _____ מר/גב' _____ ו- _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שבדקתי על פי מסמכי התאגיד, כי ה"ה _____ ו- _____ מוסמכים לחתום על הצהרה זו בשם התאגיד ואחרי שהסברתי להם את משמעות ההצהרה לעלי הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

תאריך _____ שם עו"ד _____ כתובת _____ חתימה וחותמת _____



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

**נוהל 02/2017 – נספח י' – התחייבות לאי מכירת
יחידות מלונאיות במלון**

לכבוד,
משרד התיירות
א.ג.נ.,

כתב התחייבות

אני הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____, מגיש הבקשה ובעל זכות חתימה להתחייב בשם בית המלון, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

א. בית המלון _____ נשוא הבקשה, אשר בו _____ יחידות אירוח/ סוויטות ברמה _____, נבנה בהתאם לתב"ע מס' _____ מיום _____, אשר מאפשרת מכירת יחידות אירוח מלונאיות לבעלות פרטית.

ב. בהתאם למדיניות העבר, במהלך השנים _____ ועד לשנת 1996, מתוך _____ סך החדרים/סוויטות בבית המלון, נמכרו _____ יחידות מלונאיות בשיטת FREE HOLD.

סה"כ נמכרו _____ יחידות אירוח בשיטת FREE HOLD.

ג. אני מתחייב, בשמי או מי מטעמי או מטעם בית המלון, שלא תימכר כל יחידה מלונאית נוספת במלון לבעלות פרטית, לא בשיטת אכסון מלונאי מיוחד ולא בשיטת FREE HOLD, הן את היחידות שנמצאות בתוכנית ההרחבה נשוא כתב האישור והן את יתר היחידות הנמצאות בבית המלון ושטרם נמכרו.

ד. ידוע לי כי אם לא אעמוד בהתחייבות זו, תהיה זו הפרה יסודית של תנאי כתב האישור;

התחייבות זו תירשם כהערת אזהרה תכנונית על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, על המגרש/ים עליו/הם בנוי בית המלון, ותחול על כל החלקים הבנויים עליו.

תאריך _____ חותמת התאגיד _____

שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי בכתובת _____ מר/גב' _____ ו- _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שבדקתי על פי מסמכי התאגיד, כי הי"ה _____ ו- _____ מוסמכים לחתום על הצהרה זו בשם התאגיד ואחרי שהסברתי להם את משמעות ההצהרה לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

_____ שם עו"ד _____ חתימה וחתימת



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2017 – נספח י"א – התחייבות דירוג בית המלון

לכבוד,
משרד התיירות

א.ג.נ.,

כתב התחייבות

אני מתחייב להכניס את בית המלון בגינו הוגשה הבקשה, להליך הדירוג.

אני הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____, מגיש הבקשה, מתחייב בזאת כדלקמן:

- א. להגיש בקשה להצטרפות להליך הדירוג מיד עם סיום הקמת המלון.
- ב. להשלים את הליך הדרוג עליו הצהרתי בבקשתי במסגרת נוהל זה, עפ"י השיטה הקבועה בתקנות שירותי תיירות (בתי מלון) תשע"ג – 2013, מיד לאחר פתיחת בית המלון ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום פתיחתו.
- ג. לשמר את רמת בית המלון לפחות בהתאם לדרגה שנקבעה לו בסיום הליך הדרוג, במשך **שלוש** שנים לפחות.
- ד. במקרה בו ימכרו, יינתנו או יועברו הזכויות במקרקעין כולן או חלקן, אני מתחייב כי תוכן התחייבות זו, תועבר בשלמותה, כלפי הרוכש ו/או מקבל הזכויות.
- ה. להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע המנהלה, אם לא אעמוד בהתחייבות זו.
- ו. אני מתחייב לאפשר לאנשי הביקורת של משרד התיירות לערוך, מעת לעת, ביקורות בבית המלון עפ"י כל דין, ואשתף עימם פעולה לצורך האמור.

חתימה

תאריך

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי בכתובת _____ מר/גב' _____ ו- _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. _____ ו- _____ המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שבדקתי על פי מסמכי התאגיד, כי ה"ה _____ ו- _____ מוסמכים לחתום על הצהרה זו בשם התאגיד ואחרי שהסברתי להם את משמעות ההצהרה לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

חתימה וחותמת

כתובת

שם עו"ד

תאריך