

משרד התיירות
המנהל הכללי

י"ב תמוז תשע"ו
18 יולי 2016

דבר המנכ"ל

**נוהל 01/2016: סיוע להקמה/הרחבה של בתי מלון בישראל לשנת 2016
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. אחד התנאים המתחייבים כדי לענות על הביקושים ההולכים וגדלים ולקבלת היקף התיירים הצפוי, הינו תוספת של כ-9,500 חדרי אירוח.

על מנת לתת מענה למחסור הצפוי בחדרי אירוח בשנים הקרובות, מפעיל משרד התיירות, בין היתר, נוהל סיוע להקמה או הרחבה של מלונות, תוך מתן עדיפות לאזורי הביקוש התיירותיים, בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק") ובכפוף למפת אזורי העדיפות התקפה.

מטרת הנוהל, לפרט את מסלול הסיוע, שבמסגרתו יינתן מעמד "מפעל מאושר" לפרויקטים מלונאים, שיעמדו בתנאי החוק ובקריטריונים הקבועים בנוהל זה, ויימצאו כראויים ביותר.

תקציב מנהלת ההשקעות לנוהל זה עומד על כ-100 מלש"ח.

בהתאם להחלטת ממשלה מספר 1556 מיום 19.06.2016 יינתנו מענקים מנהלים בנוסף למענק על פי חוק בשיעור של 13% בשתי פעימות, כאמור בנספח י"ג לנוהל. היקף המענקים המנהליים שיינתנו יהיו עד ל-20 מלש"ח בנוהל זה.

הפרויקטים המלונאים המתוכננים באזור ים המלח, למסלולי השונים, תוקצבו בנפרד לתוכנית בין השנים 2012-2016, עד לסך של 128 מלש"ח, וזאת על פי החלטת הממשלה מס' 4254 מיום 08/04/2012.

בימים אלו המשרד פועל ליישם את החלטת הממשלה למתן מענק מינהלי לפרויקטים של אכסון ברמה עממית במסלולים השונים, אשר יתווספו למענק הקבוע בחוק. מענקים אלו יהיו מתוך התקציב ההשקעות הכללי שיופעל באמצעות מינהלת ההשקעות במשרד התיירות.

מגיש בקשה למעמד "מפעל מאושר" שהגישה על פי נוהל זה, ככל שבקשתו תאושר, יהיה זכאי לקבלת "כתב אישור" המזכה במענקים הקבועים בחוק, וכן מענק מינהלי, ככל שיעמוד בתנאי נוהל זה.

אמיר הלוי



המנהל הכללי



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל סיוע להקמה או הרחבה **של בתי מלון בישראל**

לשנת 2016

על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959

נוהל מס' 1/2016



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

תוכן העניינים

סעיף	נושא	עמוד
1	כללי	3
2	הגדרות	3-5
3	עיקרי הנוהל	6-9
4	הגשת בקשה למעמד "מפעל מאושר"	9-10
5	תנאי סף	10-11
6	מסמכים שיש לצרף לבקשה	12-14
7	בדיקות משלימות לשם דיון במנהלה	14-15
8	בחירת הבקשות	16
9	שיטת הקצאת המענקים	16
10	הליך הדיון במנהלה לקבלת כתב אישור	17-18
11	שלבי ביצוע התכנית ותשלום מענקים	19-22

נספח	נושא	עמוד
א'	תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים	23
ב'	טופס בקשה ראשונית לתכנית השקעות בתיירות	24
ג'	קריטריונים וסדרי עדיפות להקצאת התקציב	25-26
ד'	אישור פרטי המבקש ובעלי זכות החתימה	27
ה'	אישור מהנדס ועדה מקומית	28
ו'1	התחייבות לתכנן ולבנות על פי תקן 5821 לבניה ירוקה	29
ו'2	תיירות בת קיימא	30
ז'	ערבות ביצוע	31
ח'1	נוסח כתב התחייבות	32
ח'2	נוסח כתב התחייבות	33
ט'	הצהרות המבקש	34
י'	הצהרת אי קבלת מענקים	35
יא'	התחייבות לאי מכירת יחידות מלונאיות במלון	36
יב'	התחייבות דירוג בית המלון	37
יג'	מענק מינהלי, בתי מלון עממים	38



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

1. כללי

- 1.1 על פי יעדי משרד התיירות (להלן: "המשרד"), יש צורך בהגדלת היצע החדרים, על מנת לעמוד בביקוש העולה ועל מנת להוזיל את מחירי הנופש בישראל.
- 1.2 מטרת הנוהל היא לעודד הקמה והרחבה של בתי מלון בישראל, 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 המבקש 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 ליעודו התיירותי של המגרש והתוכניות המאושרות.
- 1.6 מנהלת ההשקעות תפרסם אחת לרבעון את החלטותיה וסטטוס הבקשות שאושרו או נדחו, באתר האינטרנט של משרד התיירות.
- 1.7 המנהלת רשאית לדחות בקשות מסיבות של חוסר בתקציב.
- 1.8 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 עדכונו;
- 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" – החוק 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 לדיון 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 לתוכנית, 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 בתנאיו ובתנאי נוהל זה.
- 2.12 "מבנה לשימור" – מבנה שנכלל בתכנית לשימור אתרים, כאמור בסעיף 76א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, ובמבנה שנכלל בכרטסת 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 הקמה/הרחבה).
- 2.15 "צו לעידוד השקעות הון" או "הצו" – צו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות), התשס"ז-2007¹; על תיקונו או כל דבר חקיקה שיבוא במקומו.
- 2.16 "תכנית מאושרת למהנדסים" – אישור המשרד להתאמת היתר הבניה המאושר על ידי הועדה המקומית לתכניות האדריכליות של הפרויקט שאושרו על ידי המשרד.
- 2.17 "תקופת הפעלה" – התקופה בה יחויב המבקש להפעיל את בית המלון, הקבועה בכתב האישור שבידו.
- 2.18 "תקנים פיזיים" – "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של המשרד, בהתאם לחוזר מנכ"ל 12/2012² וכן בהתאם לתוספת של חוזר מנכ"ל 12/2012³, או חוזר אחר שיבוא במקום ויהא בתוקף במועד הגשת התכנית האדריכלית לאישור המשרד.
- 2.19 "תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת" – תקרת ההשקעה המוכרת לחדר בהתאם לרמת בית המלון (כמפורט בנספח א'), מוכפלת במספר החדרים המאושרים בתכנית האדריכלית. במבנה לשימור, תוכר תוספת של עד 20% נוספים ביחס ל-"תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת", כלומר עד 120% מגובה תקרת ההשקעה לחדר.

¹ הצו: ר' באתר המשרד בכתובת: www.tourism.gov.il <פיתוח תיירותי > מפת אזורי פיתוח לתיירות.

² התקנים הפיזיים: ר' באתר המשרד: www.tourism.gov.il <פיתוח תיירותי > תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקנים.

³ (תקנים פיזיים של אכסניות תרמילאים: ר' באתר המשרד: www.tourism.gov.il <חוזרי מנכ"ל > חוזר מנכ"ל (תוספת לחוזר 12/2012)



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

3. עיקרי הנוהל

- 3.1 במסגרת הנוהל תחליט **מנהלת ההשקעות** על מתן כתבי אישור להקצאת מענקים בשיעור של 20%⁴ מהיקף ההשקעה המוכרת לפרויקט.
- 3.2 המנהלה רשאית לשקול שלא לאשר בקשה, שהיקף המענק עבורה עולה על 25% מהתקציב הכולל במסגרת נוהל זה. החלטה זו תהיה בהתאם לשיקול דעתה ומנימוקים שיירשמו.
- 3.3 על אף האמור בנוהל זה, המנהלה רשאית להקל בתנאי מתנאי הנוהל או לדחות בקשה בלתי סבירה ומנימוקים שיירשמו.
- 3.4 במטרה לעודד הקמת בתי מלון עממים החליטה הממשלה בהחלטה מס' 1556 מיום 19.6.2016 כי תינתן תוספת של מענק מנהלי בשיעור של 13%, למענק על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959, מההשקעה המוכרת לפרויקט של מתקן תיירותי **ברמה עממית**, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2016 ועד 30 ביוני 2019.
- בחינת הבקשות ותנאי האישור יהיו בהתאם לאמור **בנספח יג'**.
- 3.5 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 3.19 להלן, הנמוך מבניהם.
- 3.6 מבנה לשימור אשר ישמש ויורחב למלונאות, יוכר בכללותו כבקשה להקמה, אם שיעור תוספת הבניה החדשה יהיה לפחות 60% מהשטח הבנוי הכולל המיועד למלונאות⁵.
- 3.7 מעמד של "מפעל מאושר" ומענקים על פי החוק, יינתנו למבקש עבור הקמת מבנה חדש ובו לפחות 11 חדרים, או עבור הרחבה של מבנה קיים, הכוללת תוספת של 11 חדרים לפחות.
- 3.8 מתקן אכסון מלונאי מיוחד לא יהיה זכאי למענקים, למעט מתקן שבעבר נמכרו חלק מיחידותיו בשיטת FREE HOLD ובתנאים הבאים:

⁴ בהתאם לשיעור המענק האמור בחוק עידוד השקעות הון.

⁵ שטח הבינוי הכולל = שטח בנוי במבנה קיים + תוספת בינוי עתידית במ"ר.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

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 יא**, 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 לא יינתן מענק במסגרת זו עבור השקעות אשר ניתנו בגינן תמיכה כלכלית או מענק ממשלתי/ציבורי אחר, במסגרת אחרת או שטרם הסתיימה תקופת ההפעלה מיום אישור הדב"ס, על פי כתב אישור שניתן ועל פי התנאים האמורים בו. להבטחת קיומו של תנאי זה יחתום המבקש על הצהרה כמפורט **בנספח י'**.

3.10 המענק יינתן עבור השקעות בתכנון, תשתיות, עבודות בנייה ורכישת ריהוט וציוד. השקעה בתכנון תוכר עד להיקף של 8% מההשקעה הכוללת המוכרת.

3.11 כתב האישור יכלול, בין היתר, תנאי לפיו יחוייב 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 **ב.10.6.1** להלן.

3.12 המועד האחרון להגשת בקשות על פי נוהל זה הוא ביום 15/8/2016 בשעה 14:00.

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

3.14 על אף האמור לעיל, מבקש שהגיש בקשה על פי החוק במועד מוקדם מהמועד האחרון להגשת בקשות, ושניתן לה מספר בקשה אשר לא ניתנו בגינה מענקים, ומבקש להיכלל בבקשות שיידונו במסגרת נוהל זה, יגיש בקשה חדשה בהתאם לנוהל, עבור אותו תוכנית, ובה יצוין תאריך הגשת הבקשה הקודמת.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

ככל שיונפק לו "כתב אישור", המועד הקובע לצרכי הכרה בהשקעות שבוצעו, יהא מועד הגשת הבקשה המוקדמת או 36 חודשים שקדמו למועד האחרון להגשת בקשות על פי הנוהל, **המאוחר מביניהם**.

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

3.16 המנהלה רשאית, במקרים חריגים שינומקו ובכפוף לתנאים שתקבע, להמיר דרישה בדרישה אחרת שתקבע, להורות על ביצוע הוראה חליפית להוראת נוהל, באופן שיגשים את אותה מטרה לשמה נכתבה ההוראה.

3.17 מבקש שבקשתו למעמד "מפעל מאושר" אושרה, יקבל אישור מותנה לבקשה, במסגרתו, יידרש המבקש, בתוך 60 יום ממועד משלוח ההודעה, לבצע את האמור בסעיף 10.7 להלן.

לא יונפק כתב אישור, אלא לאחר השלמת הדרישות האמורות באישור המותנה וכן סיום בדיקת התוכניות האדריכליות, וקבלת אישור התאמתם לתקנים הפיזיים ולדרישות המשרד.
לאחר עמידה בתנאי האישור המותנה יקבל המבקש "כתב אישור".

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.

3.18 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 התוכנית, יובא לדיון מחדש במנהלה.

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



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

3.19 עדכון תקרת השקעה במהלך הפרויקט:

3.19.1 מבלי לגרוע באמור בסעיף 3.18 לעיל, במידה ובמסגרת בדיקה ואישור התאמת התוכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים של המשרד, יהיה שינוי ברמת המלון כך שיתאים לתקרת השקעה מוכרת גבוהה יותר, המנהלה לא מתחייבת לעדכן את כתב האישור בהתאם.

3.19.2 בקשה לפרויקט למלונאות עממית, אשר ההשקעה המבוקשת נמוכה מ- 250,000 ₪ לחדר, או לאכסניה בתקרת ההשקעה הנמוכה מ- 60,000 ₪ למיטה, ייקבע היקף ההשקעה המוכרת בהתאם עד לאומדן זה.

ככל שהתוכנית תעודכן במהלך הפרויקט, **בכל מקרה לא תוכר ההשקעה מוכרת גבוהה יותר.**

3.20 משך ביצוע העבודות לצורך הקמתו/הרחבתו של בית המלון, לרבות קבלת רישיון עסק, אישור אכלוס והתחלת הפעלתו, יעמוד על 60 חודשים ממועד כתב האישור, כאמור בסעיף 11.4.1 להלן.

3.21 במהלך כל תקופת ההפעלה, המבקש לא יגיש בקשה לשינוי ייעוד או לשימוש חורג שאינו למלונאות בלבד, ויפעיל 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 שיבוא במקומו.

4. הגשת בקשה למעמד "מפעל מאושר"

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" המצ"ב בנספח 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.**



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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.

4.5 מנהלת ההשקעות רשאית לדחות בקשה מנימוקים שיירשמו, לרבות משום שהיא בלתי סבירה מבחינה תכנונית/כלכלית, ו/או חסרת התייחסות מפורטת לדרישות הנוהל ושלדעת המשרד מונעת הערכת הבקשה כדבעי.

5. תנאי סף

המבקש יידרש לעמוד בכל תנאי הסף הבאים:

5.1 תוכנית בניין עיר (תב"ע):

5.1.1 למגרש עליו ייבנה הפרויקט קיימת תב"ע בתוקף, עם ייעוד מתאים לבקשה, החלה על כל שטח המגרש המיועד, אשר מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה להקמה או להרחבה המבוקשת. הכרעה בדבר עמידה בתנאי סף זה תתבסס בין היתר על אישור מהנדס הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.

5.1.2 ככל שלצורך הקמת/הרחבת המלון נדרשת הריסה של בנייה הקיימת בשטח המלון שיוקם/יורחב, יידרש המבקש להציג בנוסף, היתר הריסה בתוקף.

המבקש יתחייב במסגרת נספח ח1, כי התב"ע לא נמצאת בהליך של שינויים וכי הוא לא מתכוון לבצע שינויי תב"ע לתוכנית באופן שיגרום לעיכוב במימוש התוכנית ובלוחות הזמנים הקבוע בנוהל לשם ביצועה. היה והמבקש יבצע שינויי תב"ע כאמור, הדבר יחשב כהפרה מהותית בביצוע כתב האישור.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

5.1.3 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, התאגיד במסגרת **נספח ט'** להגיש למשרד רישיון עסק בתוקף למלונאות, ודו"ח על תשלום ארנונה, עד סוף הרבעון הראשון בכל שנה.

5.2 למבקש **חזקה במקרקעין** עליהם מתעתדים להקים/להרחיב את בית המלון, 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 להקמת בית המלון או הסכם חכירה שניתן לתקופה של 20 שנה או הסכם פיתוח תקף ומתאים עם רשות מקרקעי ישראל.

5.3 בידי המבקש יכולת פיננסית להעמיד הון עצמי בגובה של 30% 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 הוא בדק מול הבנק הזר את אמיתות תוכן מכתבו.

5.4 לא נתקבל בעבר מענק במסגרת החוק, להקמה ו/או להרחבה של בית המלון חלק במבנה שבגינו הוגשה הבקשה.

5.5 במידה שהתקבל בעבר מענק להקמה ו/או להרחבה עבור אותו המלון או האגף שבגינו הוגשה הבקשה, חלפו לפחות 12 שנה ממועד סיום ביצוע ההשקעה על פי דו"ח ביצוע סופי המאשר את השלמת הפרויקט ועמידתו בכל תנאי כתב האישור ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על פי נוהל זה.

5.6 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.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

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:

- 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 5.2 לעיל. המנהלה תהא רשאית לדרוש מסמכים או התחייבויות משלימים, להנחת דעתה, לשם מילוי תנאי זה.

6.4 מסמכי תכנית בניין ערים (תב"ע):

- תוכנית בניין עיר בתוקף, כמובנה בסעיף 5.1.1 לעיל, החלה על כל שטח המגרש המיועד עליו מתעתדים להקים/להרחיב את 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.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

- אישור מהנדס הוועדה המקומית בנוסח המובא **בנספח ה'**, בדבר תקפותה ועדכניותה של התב"ע המוגשת, לרבות פירוט היקף הזכויות המותר.
- על המבקש להודיע במסמכי הבקשה:
 - א. בפרויקטים בהם התב"ע הקיימת קובעת כי ניתן להקים 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 מיום 15/08/2016 ועד ליום 31/12/2017.

גובה הערבות יקבע בהתאם לגובה הבקשה:

- א. פרויקט שהיקף ההשקעה הנדרש לו הוא עד 5 מלש"ח – יעמיד ערבות בגובה 30,000 ₪.
 - ב. פרויקט שהיקף ההשקעה הנדרש לו הוא מעל 5 מלש"ח – יעמיד ערבות בגובה של 50,000 ₪.
- ככל שבקשת התאגיד לא אושרה במנהלה או לחילופין עם קבלת כתב האישור והעמדת ערבות ביצוע כאמור בסעיף 10.7.1 א' יוחזר כתב הערבות.

6.6 אישור על יכולת פיננסית של התאגיד כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

6.7 תאגיד אשר החל בביצוע עבודות הקמת/הרחבה של המלון והגיש בקשה, טרם פרסום נוהל, המשרד יקצה מהנדס מטעמו לקביעת "דוח אפס". 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.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

6.10 פרטי בנק (צילום שיק) + אישור הבנק על ניהול חשבון והסכמה למסירת פרטי חשבון הבנק.

6.11 חתימה על התחייבות לעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה או בקשה לבנות על פי עקרונות בניה ירוקה ותיירות בת קיימא, כמפורט בסעיף 7.1.6 להלן, בנוסח המובא **בנספחים ו'1 ו-2**.

6.12 הצהרות והתחייבות המבקש, בנוסח המפורט **בנספח ט', בנספח י' ובנספח יא'**. וכמו כן בהתאם לבקשה שהוגשה **נספח יב'**.

6.13 **בבקשה להרחבה יש להציג:**

- דו"חות כספיים מבוקרים לשנת המס הקודמת לשנת הגשת הבקשה.
ככל שלא קיימים דו"חות מבוקרים יצורף הדו"ח לשנה המבוקרת האחרונה, וכן דו"חות לא מבוקרים לשנת המס הקודמת לשנת הגשת הבקשה. לדו"חות הכספיים יש לצרף דו"ח תפעולי מפורט.

7. **בדיקות משלימות לשם דיון במנהלה**

המבקש יידרש להגיש תכניות אדריכליות, סקר כלכלי ואומדן מהנדס כפי שיפורט להלן, **וזאת לא יאוחר מ-41 יום מהמועד האחרון להגשת בקשות לפי נוהל זה, קרי עד ליום**

25.9.2016

7.1 **תכנית אדריכלית**

7.1.1 המבקש יידרש להגיש תכניות אדריכליות מפורטות **לפרויקט הקמה/הרחבה** של בית מלון, התואמות את התקנים הפיזיים. 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 10.7.2 להלן.

7.1.2 המבקש יגיש תכניות מתקנות/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 המבקש לחשבון המשרד, על פי דרישה לתשלום שתשלח על ידי המשרד⁶. המבקש יחויב בביצוע התשלום רק לאחר שהמנהלה תחליט על אישור הבקשה.

⁶ ר': הנחיות בדבר התשלום והתאמה לתקנים הפיזיים כאמור בחוזר מנכ"ל 5/2008 בכתובת: www.tourism.gov.il פיתוח תיירותי > תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקנים.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

- 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 יב'), יינתנו הקלות בתהליכי אישור התאמה לתקנים פיזיים עפ"י שיקול דעת אדריכלית המשרד, ככל שאלה נדרשות בהתאם.
- 7.1.6 פרויקט שתוגש עבורו בקשה יידרש לחתום על התחייבות לעמוד בתקן הבניה 5281 לבניה ירוקה, בנוסח המובא ב**נספח ו'1**. במקרים חריגים ומנימוקים שיפורטו המשרד יהא רשאי להמיר דרישה זו בדרישות המובאות ב**נספח ו'2**, שמטרתן עידוד בניה ירוקה ובת קיימא.
- 7.1.7 המשרד רשאי לזמן את היזם להציג את הפרויקט בפני צוות מקצועי שיקבע יו"ר מנהלת השקעות לצורך הכרת הפרויקט.

7.2 בדיקה הנדסית

- 7.2.1 בפרויקט הרחבה של בית מלון קיים או בפרויקט שהינו על בסיס מבנה לשימור, או בפרויקט אחר שלדעת המשרד ישנה הצדקה לכך, 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 למבקש, לתאגיד ולמשק. הסקר יבוצע באמצעות מערכת ממוחשבת המבוססת על מודל כלכלי של משרד התיירות⁷.
- המבקש יחויב בתשלום בגין ביצוע הסקר, רק לאחר שהמנהלה תחליט על אישור הבקשה.

⁷ הנחיות לעריכת סקר כלכלי ועלות הסקר מפורסמים באתר המשרד בכתובת : www.tourism.gov.il < פיתוח תיירותי > בדיקת כדאיות כלכלית של בתי מלון;



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

8. בחינת הבקשות

- 8.1 בקשה שעמדה בתנאי הסף, והשלימה את הבדיקות האמורות בסעיף 7 לעיל **במועדן**, תיבחן על פי האמור בסעיף 9 להלן.
- 8.2 בקשה שלא עמדה בתנאי הסף, תידחה על הסף 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, יחולק בין אזורי העדיפות לתיירות כפי שמפורטים בצו, לרבות במפת אזורי העדיפות לבתי מלון ו/או מלונות (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 בהתאם להחלטת הממשלה מס' 4254 מיום 12/02/2012, מענקים על פי חוק עידוד השקעות הון במסלולי הקמה/הרחבה או השבה/הסבה בים המלח יתוקצבו בנפרד גם בשנת 2016 וזאת עד למיצוי התקציב הכולל של 128 מלש"ח.
- ככל שיתברר כי התקציב הנדרש לשם אישור הבקשות בים המלח גדול מהתקציב שהוקצה, הבקשות בים המלח ידורגו בהתאם לקריטריונים האמורים **בנספח ג'** בשינויים המחויבים.
- 9.4 הבקשות שקיבלו את הציון הגבוה ביותר יובאו לדיון במנהלת ההשקעות עד למיצוי סך התקציב שהוקצה לנוהל זה.
- 9.5 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 ונימוקיה, תשלח למגיש הבקשה.

10.5 מבקש שהמנהלה החליטה לאשר את בקשתו יקבל הודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד "מפעל מאושר" עבור הקמה/הרחבה של בית מלון.

10.6 עם קבלת אישור מותנה לבקשה למעמד "מפעל מאושר", יידרש המבקש לבצע את הפעולות הבאות:

10.6.1 בתוך 60 יום ממועד משלוח ההודעה:

א. 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 על פי החוק, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע באותו מועד, להבטחת הביצוע של מלוא התחייבויותיו במועדן, בתוקף ל-72 חודשים.

בכל מקרה של הארכת תוקף כתב האישור, תוארך הערבות לתקופה של שנה לאחר תום תוקפו המוארך של כתב האישור.

ב. 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 בהם לייעוד שאיננו למלונאות שלא בהסכמת משרד



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

התיירות, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969, ולחתום על הנוסח המצורף **כנספח ח1**.

- 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 ח2**.

- 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.

10.6.2 לפעול על מנת לקבל את אישור המשרד להתאמת התכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים ולדרישות המשרד, להנחת דעת אדריכל המשרד, ובלבד שלא יחלפו 90 יום ממועד הנפקת כתב האישור המותנה. הארכת מועד אישור התכניות מעבר למועדים הקבועים בנוהל זה, תבוצע במסגרת בקשה כתובה ומנומקת שתוגש על ידי המבקש, ותהא טעונה אישור בכתב של המשרד.

10.7 לאחר שהמשרד יאשר כי בוצעו כל הפעולות והוגשו המסמכים המפורטים בסעיף 10.6 לעיל במועד, 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. שלבי 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.

11.1.2 תכנית מימון – הצגת אישור בנק לתוכנית 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.

11.2 תכנית מאושרת למהנדסים – תכניות היתר הבניה המאושר על ידי הועדה המקומית יועברו לאדריכל בודק מטעם משרד התיירות לצורך אישורה כתוכנית מאושרת למהנדסים. בכל מקרה לא ישולמו מענקים בהיעדר 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, שייקראו להלן "גוף מלווה".

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

11.3.3 התקשורת בין המבקש 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 המבקש 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.

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.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

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

11.4 אבני דרך לביצוע הפרויקט:

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

השלמת יסודות, הריסות ו/או חיזוקים (לרבות ביצוע קידוחים וביסוס הקרקע) תתבצע לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מתן כתב האישור.
השלמת שלד ומחיצות פנים של מבנה הפרויקט המלונאי תתבצע לא יאוחר מ-36 חודשים ממועד מתן כתב האישור.

השלמת צנרת מערכות (טרם אביזרי קצה וטסטים) של מבנה הפרויקט המלונאי תתבצע לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד מתן כתב האישור.
הצגת טופס אכלוס, רישיון עסק לבית המלון ופתיחתו תהיה לא יאוחר מ-60 חודשים ממועד מתן כתב האישור.

11.4.2 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.

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

11.5 תשלומי מענקים:

במהלך ביצוע הפרויקט, יתאפשרו תשלומי מענקים כפי שיפורט להלן:

11.5.1 תשלום חלק המענק הראשון יהיה רק לאחר סיום אבן הדרך הראשונה. במקרים בהם המגרש בבעלות רמ"י והוצג הסכם פיתוח כהוכחה על



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

בעלות על המקרקעין, יותנה תשלום המענק, בהתאם לסעיף זה ובהתאם לסעיף 11.5.2 להלן, בקיומו של הסכם פיתוח בתוקף.

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 ₪, ובגין השקעה של לפחות 5% בכל פעם בפרויקט של מעל 15,000,000 ₪.

11.5.3 יתרת תשלום המענק, אשר לא תפחת מ-10% מגובה המענק המאושר בכתב האישור, יבוצע כפוף לתנאים הבאים:

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 כהוכחה על בעלות על המקרקעין בעת הגשת הבקשה, תשלום המענקים יותנה בהצגת הסכם חכירה עם רמ"י.

פרויקט שהתחייב להגיש בקשה להצטרף להליך הדירוג, יציג את הבקשה שהוגשה על ידו.

ב. תשלום אחרון ליתרת המענק - בוצע כנגד אישור הדב"ס ע"י המשרד.

11.6 ערבות הביצוע:

11.6.1 עם ביצוע 50% מההשקעות המאושרות, ולאחר סיום אבן הדרך השנייה, רשאי המבקש לבקש הקטנת הערבות ב-50%.

11.6.2 עם הצגת טופס אכלוס, רישיון עסק תקף לבית המלון ופתיחתו, רשאי המבקש לבקש הקטנת הערבות ב-25% נוספים (75% במצטבר).

11.6.3 יתרת הערבות תוחזר למבקש עם אישור הדו"ח הסופי על ביצוע התכנית והצגת הסכם חכירה, כאמור בסעיף 11.5.3 ב' לעיל.

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 אי עמידה בתנאי נוהל זה, בתנאי כתב האישור או בדרישות החוק, לרבות ההתחייבויות המפורטות בנספחי ט', י', יא' ו-יב', תהווה עילה לביטול כתב האישור, לחילוט ערבות, ו/או דרישה להחזיר את כספי המענק.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

11.9 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 ניתן למצוא באתר האינטרנט של המשרד, בכתובת:

https://www.gov.il/he/Departments/ministry_of_tourism

פיתוח תשתיות והשקעות < מנהלת השקעות בתיירות, או לפנות לגבי אורית חמד, ממונה כלכלה באגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות, בטל': 02-6664384/94

או בדוא"ל: orith@tourism.gov.il, StuCalcala@tourism.gov.il כמו כן, ניתן לפנות

למוזכירות האגף בטלפון: 02-6664390/1/4.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

**נוהל 01/2016 – נספח א' – תקרת ההשקעה המוכרת לחדר
להקמת מלונות חדשים**
(תקרה זו מתעדכנת מדי חודש)

חודש	נקודות (מדד בסיס ינואר 1992 = 100)
יוני-16	292.8974
תקרת השקעה בש"ח	
מלון חדרים רמה A נופש	952,675
מלון חדרים רמה A עירוני	840,287
מלון חדרים רמה B נופש	706,505
מלון חדרים רמה B עירוני	609,024
מלון חדרים רמה C נופש	495,140
מלון חדרים רמה C עירוני	423,157
מלון חדרים רמה D נופש	381,877
מלון חדרים רמה D עירוני	309,431
מלון סוויטות רמה A נופש	990,942
מלון סוויטות רמה A עירוני	877,720
מלון סוויטות רמה C נופש	629,964
מלון סוויטות רמה C עירוני	522,968
מלונות חדרים רמה A נופש	606,886
מלונות חדרים רמה A עירוני	515,549
מלונות חדרים רמה C נופש	338,183
מלונות חדרים רמה C עירוני	220,114
מלונות סוויטות רמה A נופש	704,478
מלונות סוויטות רמה A עירוני	585,795
מלונות סוויטות רמה C נופש	473,373
מלונות סוויטות רמה C עירוני	394,136
כפר נופש רמה A	939,685
כפר נופש רמה C	516,742
אכסניית נוער (למיטה)	106,851



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח ב' – טופס בקשה ראשונית
לתכנית השקעות בתיירות
בתי מלון / מלונות / אטרקציות

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 01/2016 – נספח ג' – קריטריונים וסדרי עדיפות להקצאת התקציב
כל בקשה תיבחן ותקבל ציון על פי הקריטריונים הבאים :

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

* למעט ים המלח, ראה סעיף 9.3

היתר בניה להקמת הפרויקט נשוא הבקשה (עד 20 נקודות)

קיומו של היתר בניה כחוק תקף לבניית כלל הפרויקט במועד הגשת הבקשה, יזכה ב-20 נקודות. קיומו של היתר חפירה או החלטה חיובית בתנאים של המוסד התכנוני הרלוונטי יזכה ב-15 נקודות, הגשת בקשה להיתר בניה תזכה את הפרויקט ב-5 נקודות.

הרקע התב"עי וניצול מיטבי של זכויות בניה (עד 5 נקודות)

ניצול מיטבי של זכויות בנייה המאושרות למלונאות בהתאם לתב"ע שבתוקף על פי הצהרת מפורטת של אדריכל הפרויקט. במקרים בהם בוצעה הסטת זכויות בנייה משימושים אחרים לטובת מלונאות, יזכו הפרויקטים ב-3 נקודות ללא קשר לניקוד נוסף שיינתן בקשר לניצול המיטבי (מקסימום 5 נקודות).

הרחבת מלון (עד 15 נקודות)

בקשת להרחבת בית מלון תזכה בנקודות בהתאם לטבלה כדלקמן :

תוספת של עד 20 חדרים (כולל)	תוספת של 21-50 חדרים (כולל)	תוספת של 51 חדרים ומעלה
5	10	12
תוספת של עד 25% מסך החדרים במלון		
10	12	15
תוספת של 26-50% מסך החדרים במלון		
12	15	15
תוספת של 51% ומעלה מסך החדרים במלון		



משרד התיירות **מנהלת השקעות בתיירות**

מלונאות עממית (10 נקודות)

בקשה להקמת מתקן למלונאות עממית, אשר תקרת ההשקעה המבוקשת נמוכה מ- 250,000 ₪ לחדר, או לאכסניה בתקרת ההשקעה הנמוכה מ- 60,000 ₪ למיטה, תדורג באופן יחסי כך שהבקשה עם התקרה הנמוכה ביותר תזוכה ב-10 נקודות והבקשה עם התקרה הגבוהה תזוכה ב-1 נקודה.

מאפיינים ייחודיים של הפרויקט והתאמה למדיניות המשרד (עד 10 נקודות)

- מלונאות עממית (רמה D, C או אכסניה) ** (עד 10 נקודות)
- מיקום הפרויקט ביחס לקרבה מהותית למתחם תיירותי משמעותי, כגון: חוף ים, אתרים היסטוריים; (עד 10 נקודות)
- מאפיינים ייחודיים של הפרויקט, כגון: תיירות נושאת – תיירות מדברית, יין, ספורט, אופניים וכדומה. (עד 10 נקודות)
- התאמה למדיניות המשרד, מבנה לשימור, תרומה לסביבה או לתעסוקה, פיתוח הפריפריה/קו עימות ב"מלונות חלוציים", שימוש בגז טבעי למתקני האנרגיה במתקן וכדומה; (עד 6 נקודות)

התחייבות להליך הדירוג (5 נקודות)

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

השתייכות לרשת בתי מלון בינלאומית (עד 5 נקודות)

מתקן אכסון שעתיד להיות מנוהל על ידי רשת בינלאומית לניהול בתי מלון, על פי הגדרת משרד התיירות, אשר בניהולה עד 5 בתי מלון בישראל לכל היותר, ובכפוף להצגת חוזה בין המבקש לרשת. להסכם לתקופה של 10 שנות הפעלה יינתנו 5 נקודות. להסכם לתקופה קצרה יותר מ-10 שנים יינתן ניקוד באופן יחסי.

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

במצב של ציון כללי זהה לפרויקטים שונים, לצורך קביעת סדר קדימות, ידורגו הפרויקטים עד להכרעה בציון, בהתאם לציוניהם בקריטריונים על פי סדרם.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח ד' – אישור פרטי המבקש ובעלי זכות החתימה

שם תאגיד :	מס' תאגיד :	סוג התארגנות :
תאריך רישום :	כתובת : עיר _____ רח' _____ מיקוד _____	
ת.ד. _____ מיקוד ת.ד. _____	טלפון :	פקס :

בעלי המניות בתאגיד המבקש

שם	אחוז הבעלות	מספר רשום/זהות	אזרחות	כתובת
1				
2				
3				
4				
5				

פרטים על בעלי תפקידים ואנשי קשר בתאגיד המבקש:
מנכ"ל

שם פרטי	שם משפחה	מס' זהות	
טלפון	פקס	נייד	
כתובת		דוא"ל	

חשב/מנהל כספים

שם פרטי	שם משפחה	מס' זהות	
טלפון	פקס	נייד	
כתובת		דוא"ל	

איש הקשר מטעם התאגיד המבקש

שם פרטי	שם משפחה	מס' זהות	
טלפון	פקס	נייד	
כתובת		דוא"ל	

פרטי המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המבקש ודרישות נוספות, כמו חותמת התאגיד, אם ישנן :

שם : _____ ת"ז : _____ דוגמת חתימה : _____
שם : _____ ת"ז : _____ דוגמת 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 לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

תאריך
שם עו"ד
כתובת
חתימה וחותמת



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – 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 01/2016 – נספח ו'1 – בנייה ירוקה

תאריך: _____

לכבוד
אגף כלכלה
משרד התיירות

הנדון: התחייבות לתכנן ולבנות על פי תקן 5281 לבנייה ירוקה

שם התאגיד: _____

שם המלון ומהות הפרויקט: _____

בהמשך לבקשתנו למעמד של "מפעל מאושר" שהוגשה במסגרת נהל 01/2016, אנו הח"מ, המוסמכים להתחייב בשם התאגיד מגיש הבקשה, מתחייבים בזאת כי:

☐ **חדרי המלון המבוקשים במסגרת הפרויקט האמור, יתוכננו וייבנו על פי תקן 5281 לבנייה ירוקה. אנו מתחייבים להתקשר עם יועץ מומחה בתחום, בשלב עריכת התכניות.**

☐ **אנו מבקשים את אישור המנהלה לביצוע הפרויקט על פי עקרונות תיירות בת קיימא המפורטים בנספח ו'2 לנוהל, מהמטעמים המפורטים:**

ידוע לי/לנו ואני/מסכים/מים כי ככל שנקבל כתב אישור, התחייבות זו תהא חלק מכתב האישור על כל המשתמע מכך.

שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

תאריך _____ חותמת התאגיד _____

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 01/2016 – נספח ו'2 – תיירות בת קיימא

רשימת הדרישות:

1. שימוש בגופי תאורה חסכוניים בחדרים שצריכת האנרגיה שלהם לומן לואט לא תהיה גבוהה מ-50 לומן לואט.
2. שימוש במערכות אוטומטיות לכיבוי מזגנים/תאורה מערכות מקומיות ו/או מערכות ניהול אנרגיה שינתקו את מיזוג האוויר ואת התאורה בחדרים בהם אין נוכחות.
3. שימוש במערכת חימום/מיזוג יעילה מבחינה אנרגטית שימוש במזגנים המדורגים A ו/או B במקרה של שימוש במערכות מרכזיות מבוססות צילר מעובות אוויר או מים לפי הדרישות הבאות: צילר מבוסס עיבוי אוויר $COP < 3.2$ (גדול מ-3.2), במקרה של צילר מבוסס מעבה אוויר יש להעדיף צילר עם מערכת השבת חום, במקרה של צילר מעובות מים $COP < 4.5$ (גדול מ-4.5).
- היכן שאפשר ניתן להתקין מערכות מסוג VRV/VRF מבוזרות אשר יעילותן גבוהה יותר ואפשרויות הפעלה גמישים גמישות – מומלץ בעיקר בחדרים ציבוריים (חדרי ישיבות אולמות אירועים ואתרים במלון שמאוכלסים חלקית).
- במקרה של בניה חדשה יש לבדוק אפשרות ו/או להתקין מערכות משאבות חום למיזוג ו/או חימום מים. המערכות יכולות להיות מבוססות עיבוי אדמה או עיבוי עם ים או אגם.
4. אמצעים להפחתת התחממות – שימוש במערכות זיגוג והצללה המפחיתות התחממות של המבנה (זיגוג כפול, זיגוג חכם, מערכות הצללה פסיביות או דינאמיות, במקומות כמו ים המלח מומלץ להתקין מסנני קרינה, זיגוג מבודד).
5. קיום מערכות בקרת טמפרטורה בחדרים (21-26 מעלות צלזיוס) ובמים החמים (לא יותר מ-50 מעלות) המסופקים בברזים (ברז עם תרמוסטט) ומקלחות.
6. קיום מערכות חוסכות מים (מכלי הדחה דו-כמותיים, ברזים אוטומטיים, תוכנית לאיסוף נגר עילי).
7. שימוש באנרגיה ממקורות מתחדשים: מערכות סולריות לחימום מים יכולות להיות מערכות משולבות עם גיבוי של משאבות חום (במקום שימוש בגפ"מ וסולר).



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח ז' – 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 מנהלת 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:

מספר הבנק ומספר הסניף

שם הבנק/חברת הביטוח

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח ח' – נוסח כתב התחייבות

לכבוד,
משרד התיירות

א.ג.נ.,

כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה תכנונית

ידוע לי כי על פי נוהל כללי להקמה והרחבה 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").

נוסח הערת האזהרה שתירשם הינה כדלקמן:

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

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

ב. לא תוגש בקשה לשינוי התב"ע הקיימת שמספרה _____, המשנה את זכויות בניה מלונאיות או את הייעוד המלונאי, ללא אישור בכתב ומראש ממשרד התיירות, מהיום ובמהלך כל תקופת ההפעלה.

ג. 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.

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.

חתימה

תאריך

אימות חתימה:

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני _____, אשר זוהה לפי ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתיו/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרתי את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתמתי עליה.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח ח' – נוסח כתב התחייבות

לכבוד, משרד התיירות
לכבוד, רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

כתב התחייבות

ידוע לי כי על פי נוהל כללי להקמה והרחבה, 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:

ה. 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;

ו. 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.

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

ח. 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.

ט. 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.

י. 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

אימות חתימה:

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני _____, אשר זוהה לפי ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתי/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרתי את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתמתי עליה.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח ט' – הצהרות והתחייבויות המבקש

אני/החתומים מטה, מצהיר/ים ומאשר/ים 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. קראתי והבנתי את האמור בנוהל הקצאת מענקים לעידוד השקעות, וכי בהתאם לכך אני מגיש את בקשתי זו.
3. 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.
4. הנני מצהיר כי בידי הידע, המומחיות והניסיון הדרושים לביצוע ההתחייבויות על פי תנאי הנוהל.
5. אני/מתחייב/ים:
- א. להתאים את בית המלון לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות לצורך רישוי עסקים, למעט אם נתקבלה הקלה ספציפית בנושא זה;
- ב. בפרויקטים בהם ניתן היתר בנייה מכוחה של תב"ע תקנונית, המאפשרת תוספת של שימושים תיירותיים לייעודים אחרים, התאגיד מתחייב לבצע את הוראות לעניין הבטחת החלק המלונאי שבמקרקעין אשר תקבע המנהלה בכתב האישור;
- ג. להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע המנהלה, אם בתוך 15 שנים ממועד דו"ח המהנדס הבדוק מטעם המשרד, המאשר את השלמת הפרויקט, ייעשה שימוש חורג במבנה המלונאי, באישור המשרד, עבור עסק כלכלי אחר שאינו למלונאות;
- ד. לא להעביר את הזכויות בפרויקט אלא רק לאחר אישור ובכתב של מנהלת ההשקעות;
- ה. ידוע לי כי תנאי מהותי בכתב האישור הוא עמידה במועדים הקבועים באבני הדרך כאמור בסעיף 11.4.1 לנוהל ואני מתחייב לעמוד בהם.
- ו. להציב שילוט במקום בולט במלון במהלך כל תקופת ההפעלה, בהתאם לפורמט שסופק 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 לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

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



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח י' – הצהרת אי קבלת מענקים

אני/ו החתומים מטה, מצהיר/ים ומאשר/ים 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 ה"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 _____ כתובת _____ חתימה וחותמת _____



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

**נוהל 01/2016 – נספח יא' – 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 _____, מתוך סך החדרים/סוויטות בבית המלון, נמכרו _____ יחידות מלונאיות 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 המגרשים/עליו/הם בנוי בית המלון, ותחול על כל החלקים הבנויים עליו.

תאריך _____ חותמת התאגיד _____

שם: _____ ת"ז: _____ חתימה: _____

אימות חתימה:

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

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



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2016 – נספח יב' – 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 הדירוג 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 הדירוג, 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

אימות חתימה:

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני _____, אשר זוהה לפי ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתיו/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישרתי את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתמתי עליה.



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

נספח יג' - מענק מינהלי, בתי מלון עממים

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.

המענק המנהלי יינתן לבתי מלון עממיים** בתנאים הבאים ושתי פעימות :

א. פעימה ראשונה - כתוספת למענק על פי החוק (20%), מענק מנהלי בשיעור של 8% מהיקף ההשקעה המוכרת שבכתב הזכאות, בהתאם לאבני הדרך שבכתב הזכאות.

ב. פעימה שנייה – מענק מנהלי בשיעור 5% בתום השנה הקלנדרית אם לפחות 25% מהכנסות המלון היא מתיירות נכנסת במהלכם של 18 חודשים מתוך 36 חודשים הראשונים מיום תחילת הפעלת המלון ועד תום השנה הקלנדרית השלישית המלאה.

* "רמה עממית" - אכסון תיירותי ברמות C, D ואכסניות, כמפורט בחוברת התקנים הפיזיים לתכנון ולסווג מתקני אכסון תיירותי.
** "בית מלון עממי" - בית מלון הכולל לפחות 25 חדרים, ובאכסניית תרמילאים הכוללת לפחות 70 מיטות ובאכסניית נוער הכוללת לפחות 125 מיטות.

מובהר כי בהתאם להחלטת הממשלה, היקף המענקים המנהלים שיינתנו לפרויקטים אלו יהיו עד ל 20 מלש"ח בנוהל זה.

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