



## תכנית סיוע להקמת מבנים להשכרה להיי-טק בעיר בית שמש מס' 4.70

### 1. כללי

- 1.1. במסגרת החלטת ממשלה מספר 986 של הממשלה מיום 16.01.2022 הוחלט להפעיל תכנית לחזוק העיר בית שמש, לצורך השגת שיפור משמעותי באיכות החיים של תושבי העיר וחיזוק מוניציפלי של הרשות המקומית.
- 1.2. כחלק מהתכנית, הוחלט לגבש תכנית סיוע להקמת מבנים להשכרה להיי-טק בעיר בית שמש היות וההיי-טק בישראל מהווה את מנוע הצמיחה של המשק הישראלי ובעל השפעות תעסוקתיות וכלכליות חשובות למשק.
- 1.3. משרד הכלכלה והתעשייה, באמצעות הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה, (להלן: "המשרד" ו- "הרשות להשקעות", בהתאמה) ובשיתוף משרד האוצר, פועלים באמצעות הוראה זו לסייע להקמת מבנים להשכרה להיי-טק, וזאת על מנת לייצר מוקדי ידע וחדשנות בתוך העיר.
- 1.4. הסיוע יינתן על בסיס הקצאה תחרותית.

### 2. מטרה

ההוראה נועדה להסדיר את הכללים, אמות המידה והקריטריונים לקבלת סיוע עבור הקמה של מבנים להשכרה להיי-טק בעיר בית שמש.

### 3. הגדרות

בהוראה מנכ"ל זו תיוחד למונחים הבאים ההגדרה המופיעה בסעיף זה, זולת אם נאמר אחרת במפורש בגוף ההוראה.

#### **3.1 "אזור תעשייה"**

שטח בייעוד תעשייה ומלאכה או תעסוקה בו מותרים שימושי תעשייה ומלאכה על פי תכנית מפורטת (תב"ע) או תכנית מתאר אשר ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה לתעשייה או מלאכה.

#### **3.2 "בקשה להמלצה להקצאת קרקע"**

בקשה לקבלת המלצת מינהל אז"ת להקצאת קרקע בפטור ממכרז בהתאם לתנאי [הוראת](#)

[מנכ"ל 6.2](#)

## 3.3 "היי-טק"

3.3.1 תעשיית הטכנולוגיה העלית לפי סיווג העוצמה הטכנולוגית כהגדרתה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3.3.2 שירותי מחשב כמשמעותו בסדר J ענף ראשי – 62, כהגדרתו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

## 3.4 "חברת תפעול"

תאגיד בעל ניסיון של 10 שנים בניהול, אחזקה ותפעול של מתחמי תעשייה, מסחר או שירותים.

## 3.5 "מבקש הסיוע"

אחד מאלו:

3.5.1 תאגיד כהגדרתו בהוראה זו.

3.5.2 רשות מקומית, לרבות תאגיד בשליטת רשות מקומית ובלבד שהציגה אישור להלוואה בשיעור של לפחות 30% מעלות התכנית המאושרת, מגוף שעוסק בחיתום לרבות בנק או חברת ביטוח.

## 3.6 "קבלן"

כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.

## 3.7 "תאגיד"

חבר בני אדם אשר התאגד בישראל כדין ופועל ע"פ דיני מדינת ישראל לרבות שותפויות רשומות כהגדרתם בפקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975, למעט חברה ממשלתית, חברה לתועלת הציבור ועמותה.

3.7.1 רשות מקומית, לרבות תאגיד בשליטת רשות מקומית.

## 3.8 "תכנית עסקית"

התכנית תפרט בין היתר את כל אלו: ההשקעה הנדרשת, צפי ההכנסות, תמהיל ההוצאות, דרכי המימון ואיכותם, ניסיון קודם בהקמת/שיפוץ/הקמת מבנים להיי-טק, וכן הערכת המחיר למ"ר במבנה, היערכות מבקש הסיוע להקמת מבנים להיי-טק, יכולת מבקש הסיוע לממש אותה ולעמוד בה, כדאיות כלכלית של התכנית ולוחות זמנים.

## 4 עקרונות המסלול

4.1 המסלול מיועד לתאגיד המעוניין להקים מבנה להשכרה להיי-טק בעיר בית שמש (להלן: "מבקש סיוע"), אשר יושכר למטרות היי-טק, לתקופות הקבועות בהוראה.



**4.2.** מבקש הסיוע חייב להחזיק בקרקע להקמת מבנה להיי-טק בהתאם לקבוע בתנאי הסף להלן.

**4.3.** על מבקש הסיוע לסיים את הבנייה של המבנה בתוך תקופת הסיוע, כהגדרתה להלן.

## **4.4. ייעוד הקרקע, גודל שטח המבנה והשימושים**

4.4.1. שימושי הקרקע לפי התב"ע מאפשרים הקמת מבנה עבור היי-טק.

4.4.2. במידה ומבקש סיוע מגיש בקשה להקמת מבנה על קרקע שהתב"ע בגינה אינה מאפשרת הקמת מבנה עבור היי-טק, ומתכנן לפתוח בהליך שינוי ייעוד או הוצאת שימוש חורג, מבקש הסיוע ימציא בתוך 180 יום מיום פרסום ההוראה אישור עקרוני של ועדה מקומית או ועדה מחוזית, בהתאם לסמכות הגורם המאשר של השינוי, כי ניתן להקים את המבנה בהתאם לתנאי ההוראה והתקופות המחויבות בה. בנוסף, על רשות מקומית, לרבות תאגיד בשליטת רשות מקומית להגיש אישור מקצועי של אגף ההנדסה ברשות המקומית כי ניתן להקים את המבנה בהתאם לתנאי ההוראה והתקופות המחויבות בה. הוועדה רשאית להאריך תקופה זו עד 180 ימים בלבד מנימוקים שיירשמו.

4.4.3. גודל המבנה - לפחות 2,000 מ"ר בנוי.

4.4.4. השימושים במבנה - מבקש הסיוע חייב לחלק את השימושים במבנה לכל אורך תקופת ההפעלה, כאמור להלן:

4.4.4.1. בתקופת ההפעלה לפחות 60% מתוך המבנה יושכרו לחברות היי-טק שאינם עומדים בתנאי חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד"), ועד 40% מתוך המבנה, ניתן להשכיר לחברות העומדות בתנאי חוק עידוד.

4.4.4.2. במבנה הממוקם בשטח **שהינו באזור התעשייה של העיר בית שמש**:

4.4.4.2.1. לפחות 80% משטח המבנה יושכר לחברות היי-טק.

4.4.4.2.2. עד 20% משטח המבנה, יכול להיות מושכר לפעילויות הבאות:

4.4.4.3. פעילויות אשר ישמשו את עובדי המבנה ומבקרי המבנה, כגון: מסעדות וקיוסקים, שירותי דואר, משרדי רו"ח ועורכי דין ובלבד שאין בהם משום פגיעה בצביון המבנה או יהוו מפגע סביבתי (לדוגמא: אולמות אירועים ומוסכים מהווים פגיעה בצביון המבנה).

4.4.4.4. במבנה הממוקם בשטח המוניציפלי של העיר בית שמש אשר אינו **באזור תעשייה**.

יחס החלוקה של השימושים במבנה יהא: 75% לפחות משטח המבנה יושכר לה"י-טק, כאמור בסעיף 4.4.4.2.1, ועד 25% משטח המבנה יכול להיות מושכר לפעילויות המצוינות בסעיף 4.4.4.2.2.

## 4.5 תקופת המסלול

תקופה המורכבת מהתקופות הבאות ולא תעלה על 186 חודשים ממועד כתב האישור על פי הוראה זו והנוהל (למעט מקרים מיוחדים בהם ההוראה מאפשרת אורכות, ואושרו אורכות כאמור):

4.5.1 תקופת הסכם הפיתוח (במקרים מסוימים) - 6 חודשים.

4.5.2 תקופת המצאת היתר הבנייה - 12 חודשים.

4.5.3 תקופת הביצוע – תקופת ההקמה של המבנה – עד 36 חודשים מהיתר בניה.

4.5.4 תקופת היערכות ואכלוס - 6 חודשים

4.5.5 תקופת ההפעלה - 48 חודשים.

4.5.6 תקופת המחויבות – 72 חודשים.

## 4.6 תקופת המצאת היתר הבנייה

על מבקש הסיוע להמציא היתר בנייה תוך 12 חודשים ממועד כתב האישור. ככל שקיבל הקצאת קרקע מרשות מקרקעי ישראל, יעביר היתר בנייה תוך 12 חודשים מיום הסכם הפיתוח.

## 4.7 תקופת הביצוע

הסיוע עבור יישום התכנית המאושרת

ניתן לתקופה של 36 חודשים ממועד כתב האישור או ממועד קבלת היתר בניה, המאוחר מבין השניים (ולפי מגבלות הזמנים להצגת היתר כאמור בהוראה) ובמקביל להצגת חשבונות כנגד ביצוע שוטף.

## 4.8 תקופת היערכות ואכלוס

החל ממועד קבלת טופס (4)<sup>1</sup> (בהוראה זו –הכוונה למועד סיום הבניה) יחל היזם להיערך לאכלוס של המבנה.

<sup>1</sup> בהתאם להוראות סעיף אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.

על היזם להגיע למינימום של 50% אכלוס של המבנה עד לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד סיום הבניה, כנדרש על פי הוראה זו.

בסמכות יו"ר הוועדה או ממלא מקומו רשאי להאריך תקופה זו, ללא תוספת תקציבית, עד לתקופה נוספת של 6 חודשים ומטעמים שירשמו.

#### **4.9. תקופת הפעלה**

תקופת המתחילה במועד האכלוס של לפחות 50% של הבניין ולתקופה של 48 חודשים, בהם עומד מקבל הסיוע בכל הדרישות על פי הוראה זו ותמהיל השימושים הקבוע בסעיף 4.4.4 (כלומר, אם משכיר לפחות 50% מהבניין, תמהיל השימושים בתוך אותם 50% לפחות, יהא 80% למפעלים לתעשייה עתירת ידע ו- 20% לשאר השימושים המותרים בהוראה), לרבות אכלוס של מינימום 50% מהבניין בכל אחד מהחודשים. יובהר כי את החלק שאינו מושכר עפ"י תנאי ההוראה לא ניתן להשכיר למטרות אחרות. 48 החודשים יכולים להתקיים ברציפות או בפריסה על פני 60 חודשים.

#### **4.10. תקופת מחויבות**

בסיום תקופת הפעלה, מקבל הסיוע מחויב לשמור על צביון המבנה ולהשכירו להיי-טק ובהתאם לפירוט השימושים במבנה כאמור בסעיף 4.4.4, וזאת לתקופה של 6 שנים לפחות, מעבר לתקופת הפעלה (48 חודשים), כמוגדר בסעיף 4.9.

יצוין כי בתקופת המחויבות מקבל הסיוע לא נדרש לעמוד ביחס בין שיעור החברות העומדות בתנאי חוק עידוד כאמור בסעיף 4.4.4.1 לעיל.

במקרים של אי עמידה בתנאי תקופת המחויבות רשאית הוועדה לממש את השעבוד שניתן כנגד קבלת הסיוע על פי הוראה זו.

#### **4.11. שיעור וגובה הסיוע**

שיעור הסיוע המקסימלי הוא עד 7 מיליון ₪ או 20% מהתכנית המאושרת, הנמוך מבניהם.

#### **4.12. ההשקעות המזכות הן:**

עלויות פיתוח של המבנה, בניית שלד המבנה, גמר ופיתוח	עלויות בנייה ישירה
<p>השקעות בפיתוח חצר: גינון, גידור, שער ומגרש חניה בשטח פתוח. תקרת ההשקעה המזכה לעניין סעיף זה היא 180 ₪ למטר רבוע.</p> <p>השקעה בסעיף זה מיועדת למבקשי סיוע שלא קיבלו סבסוד בגין הקרקע מכל גורם.</p>	<p><b>עלויות פיתוח סביבתי</b></p>

ככל שהמע"מ ניתן לקיזוז על ידי מקבל הסיוע, סכום המע"מ לא יוכר כחלק מההשקעה המזכה בסיוע.

#### 4.13. תקופת הסיוע

הסיוע עבור יישום התכנית המאושרת ניתן לתקופה של 36 חודשים ממועד כתב האישור או ממועד קבלת היתר בניה, המאוחר מבין השניים (ולפי מגבלות הזמנים להצגת היתר כאמור בהוראה). הוועדה רשאית להאריך תקופה זו, ללא תוספת תקציבית, עד לתקופה של 24 חודשים.

#### 4.14. פריסת הסיוע לאורך תקופת המסלול תהיה כדלקמן

4.14.1. 65% מסך הסיוע יינתן במקביל לביצוע שוטף של ההשקעות המזכות המאושרות.

4.14.2. 35% מסך הסיוע (יתרת הסיוע) יינתן לאחר הגשת דוח ביצוע סופי ואישורו ובכפוף לעמידת מבקש הסיוע בשיעור אכלוס של לפחות 50% מהמבנה בהתאם לאחר תקופת ההפעלה בהתאם לתכנית המאושרת ותנאי ההוראה והנהל.

### 5. תנאי סף

- 5.1. מבקש הסיוע כהגדרתו בהוראה זו, הרשום בישראל ומנהל חשבונות בהתאם לכל דין.
- 5.2. מבקש הסיוע העמיד מקורות מימון מהון עצמי של לפחות 30% מעלות התכנית המאושרת להקמת המבנה, וצירף תכנית מימון מפורטת ביחס לזמינות מקורות המימון.
- 5.3.
- 5.4. מבקש הסיוע מחזיק בקרקע לפי אחד מהאופנים הבאים כמפורט בנוהל ההוראה:
  - 5.4.1. מבקש הסיוע מחזיק בבעלות בקרקע המאפשרת הקמת המבנה לפי הוראה זו או שמבקש הסיוע ימציא אישור בהתאם לאמור בסעיף 4.4.2 להוראה.

- 5.4.2. מבקש הסיוע בעל הסכם פיתוח תקף בגין הקרקע מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") המאפשר את הקמת המבנה לפי הוראה זו.
- 5.4.3. מבקש הסיוע בעל הסכם שכירות ארוך טווח עם מי בעל הקרקע, ומתקיימים או יתקיימו בהסכם התנאים הבאים במצטבר:
- 5.4.3.1. ההסכם הוא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד פרסום ההוראה.
- 5.4.3.2. ההסכם מתיר הקמת מבנה לפי הוראה זו.
- 5.4.4. מבקש הסיוע הציג התחייבות חתומה של מורשי חתימה של הקרקע, לפיה, יהיה בעל הסכם שכירות כאמור לעיל בתוך 6 חודשים ממועד כתב האישור. לא עמד בהתחייבותו – הנושא יובא להחלטת הוועדה, אשר תהא רשאית גם לדרוש חילוט ערבות הביצוע. תת סעיף זה לא יחול על רשות מקומית או תאגיד בשליטה של רשות מקומית.
- 5.4.5. במידה ומבקש הסיוע, במועד הגשת הבקשה, אינו אחד מהמפורטים לעיל, הוא רשאי להגיש, במקביל להגשת הבקשה לפי הוראה זו, בקשה להמלצה להקצאת קרקע מכוח הוראת מנכ"ל 6.2 "מתן המלצות להקצאת קרקע בפטור ממכרז באזורי תעשייה" בתנאים הבאים במצטבר:
- 5.4.5.1. נהלי רמ"י ונהלי מינהל אז"ת במשרד הכלכלה והתעשייה מאפשרים הקמת מבנה כאמור בהוראה זו.
- 5.4.5.2. מבקש הסיוע התחייב כי הוא מוותר על סבסוד הוצאות פיתוח הקרקע במסגרת הוראת מנכ"ל 6.11.
- 5.4.5.3. כתב האישור יותנה בחתימת מבקש הסיוע על הסכם פיתוח עם רמ"י בתוך 6 חודשים מיום הוצאת כתב האישור:
- 5.4.5.3.1. לא הומצא הסכם הפיתוח במועד – הנושא יובא להחלטת הוועדה.
- 5.4.5.3.2. הומצא הסכם פיתוח במועד - פרק הזמן של עד 6 חודשים (בהתאם לזמן שלקח לקבל את הסכם הפיתוח) יינתן בנוסף לתקופת הסיוע המקסימלית על פי ההוראה.

5.4.6. במידה ולמבקש הסיוע הסכם פיתוח עם רמ"י או המלצה להקצאת קרקע לפי הוראת מנכ"ל 6.2, עבור הקמת מבנה מסוים וברצונו להקים מבנה לפי הוראה זו - ככל שהנהלים ברמ"י ובמינהל אז"ת מאפשרים זאת - יינתן לו פרק זמן של 6 חודשים מיום הוצאת כתב האישור לשם קבלת הסכם פיתוח מתוקן מרמ"י לעניין הקמת מבנה לפי הוראה זו:

5.4.6.1. לא הומצא הסכם פיתוח מתוקן במועד - כתב האישור יובא להחלטת הועדה.

5.4.6.2. הומצא הסכם פיתוח מתוקן במועד - פרק זמן של עד 6 חודשים (בהתאם לזמן שלקח לקבל את הסכם הפיתוח המתוקן) יינתן בנוסף לתקופת הסיוע המקסימאלית על פי ההוראה.

5.5. מבקש הסיוע צירף לטופס הבקשה המקוון תכנית עסקית כהגדרתה בהוראה.

5.6. המיקום הגיאוגרפי של המבנה יהיה בשטח המוניציפלי של העיר בית שמש.

5.7. מבקש הסיוע לא קיבל או מקבל סיוע כספי ממשלתי עבור ההשקעות המזכות הנזכרות בבקשתו.

5.8. מבקש הסיוע אינו בעל חשבון מוגבל ואינו נמצא בהליך של כינוס נכסים או פירוק.

5.9. למבקש הסיוע אין חובות בלתי מוסדרים למשרד.

5.10. מבקש הסיוע אינו חברה מפרה, כהגדרתה, על פי חוק החברות התש"ס-1999.

## 6. הוועדה

### 6.1. חברי הועדה

בחירת מקבלי הסיוע בהוראה זו תיעשה בידי ועדה שחבריה יהיו:

6.1.1. מנהל הרשות להשקעות - יו"ר.

6.1.2. נציג הרשות להשקעות - חבר ומ"מ יו"ר הוועדה.

6.1.3. נציג החשב הכללי שמינה החשב הכללי במשרד האוצר - חבר.

6.1.4. נציג אגף תקציבים שמינה הממונה על התקציבים במשרד האוצר - חבר.

6.1.5. נציג לשכת מנכ"ל משרד הכלכלה והתעשייה - חבר.

מוזמן לוועדה:

6.1.6. היועצת המשפטית או מי מטעמה.

### 6.2. סדרי עבודת הוועדה



- 6.2.1. מניין חוקי לקבלת החלטה ע"י הוועדה הוא לפחות 3 מחברי הוועדה ביניהם יו"ר או מ"מ יו"ר הוועדה ונציג החשב הכללי.
- 6.2.2. נציג/ת היועצת המשפטית יהיה נוכח בכל ישיבות הוועדה, אלא במקרים מיוחדים בהם נבצר ממנו להשתתף בישיבה, כאשר גם במקרים אלו, הפרוטוקול ייבחן ויאושר בהיבטים המשפטיים שלו על ידי הנציג.
- 6.2.3. עמדת היועצת המשפטית או נציגה/תה תכריע בעניינים משפטיים. עמדת נציג החשב הכללי, תכריע בנושאים שעניינם ביצוע תקציב או כספי.
- 6.2.4. הוועדה תערוך פרוטוקול של ישיבותיה.

## 6.3 סמכויות הוועדה

- לוועדה סמכות לקבל כל החלטה הדרושה לשם הפעלת הוראת מנכ"ל זו, ובכלל זה:
- 6.3.1. לבחון את הבקשות השונות;
  - 6.3.2. לבקש מהמבקשים הבהרות להצעותיהם, ככל שנדרש;
  - 6.3.3. לעשות כל פעולה לצורך בחינת מצגיהם של המבקשים לרבות דרישת ידיעות, מסמכים וראיות אחרות בקשר לבקשה המוגשת;
  - 6.3.4. לקבל בקשה במלואה או בחלקה או לדחותה;
  - 6.3.5. להחליט על מתן הסיוע, בהתאם לתנאי הסף ואמות המידה שנקבעו בהוראה, בהתאם לתקציב הקיים ובהתאם לפרטי הבקשה.
  - 6.3.6. לפסול בקשות חלקיות, חסרות מותנות, מסויגות או מוטעות;
  - 6.3.7. לקבוע תנאים, יעדים ואבני דרך בכתב האישור הניתן למקבל הסיוע.
  - 6.3.8. לקבוע החלטה בדבר ביטול הסיוע וחילוט הערבות, כמפורט בסעיף 14 להלן.
  - 6.3.9. לקבל החלטה בדבר מימוש אגרת החוב והשעבוד, כמפורט בסעיף 14 להלן.
  - 6.3.10. לקבוע נהלים להפעלת הוראה זו. הנהלים יפורסמו באתר המשרד מעת לעת;
  - 6.3.11. לערוך מעקב שוטף אחר ביצוע ההוראה בהתאם להוראות המסלול.
  - 6.3.12. הארכת תקופות במסלול מנימוקים שיירשמו.

- 6.4. מנהל המסלול אשר מונה ע"י מנהל הרשות להשקעות מוסמך לפעול ליישום הוראת מנכ"ל זו החל מהליך קליטת הבקשות וריכוזן, עובר להכנת כל החומר הדרוש לוועדה לצורך קבלת החלטותיה, וכלה בפיקוח על התקיימות התנאים לקבלת הסיוע באמצעות עובדיו.

## 7. הגשה הבקשה, בחינתה ואישורה



**7.1.** מבקש הסיוע יגיש את הבקשה להשתתפות במסלול, כמפורט בהוראה, בנהלי המסלול ובמודעה.

**7.2.** המסמכים הנלווים לבקשה יצורפו כשהם ערוכים וחתומים כדין.

**7.3.** המבקש ישלם דמי טיפול בסך 3,000 ₪ באמצעות הקישור הבא:  
<https://ecom.gov.il/counterspa/home/106/4/Investment>

**7.4.** ככל שמגיש הבקשה יבחר להגיש, במקביל, בקשה ל"המלצה להקצאת קרקע" מכוח הוראת מנכ"ל 6.2 תוך התחייבות שהוא מוותר על סבסוד הוצאות פיתוח הקרקע - יגיש את הבקשה להמלצה להקצאת קרקע בהתאם לקבוע בהוראת מנכ"ל 6.2 ויצרף אסמכתא לטפסי הבקשה לפי הוראה זו.

**7.5. בחינת הבקשה**

כל הבקשות יובאו לדיון בפני הוועדה:

7.5.1. ראשית, תיבחן עמידתן בתנאי הסף.

7.5.2. בקשות שעומדות בתנאי הסף, תדורגנה על פי אמות המידה הבאות:

**7.5.2.1. תכנית עסקית - עד 45 נקודות**

בסעיף זה נבחנת רמת התכנית העסקית שהוגשה, על פי הגדרתה בהוראה זו.

**7.5.2.2. שיעור הסכמי השכירות/מכתבי כוונות הקיימים במועד הגשת**

**הבקשה – עד 15 נקודות**

א. עבור הצגת חוזי שכירות בשיעור של 50% ומעלה משטח המבנה – 15 נקודות.

ב. עבור הצגת חוזי שכירות ומכתבי כוונות בשיעור של 10%-49% משטח המבנה – 10 נקודות (התמהיל חייב לכלול חוזה שכירות אחד לפחות).

ג. עבור הצגת מכתבי כוונות בלבד בשיעור של לפחות 10% משטח המבנה – 5 נקודות.

\* הסכמי השכירות יוצגו כנספחים לתכנית העסקית בעת הגשת הבקשה.

**7.5.2.3. זמינות הקרקע - 20 נקודות**

א. בעלים של הקרקע ששימושה לפי התב"ע מאפשרים הקמת מבנה עבור הייטק – כמפורט בסעיף 5.4.1 – 20 נקודות.

- ב. בעל הסכם פיתוח תקף או הסכם שכירות ארוך טווח תקפה כמפורט בסעיפים 5.4.2 ו- 5.4.3 – 10 נקודות.
- ג. בעלים של הקרקע ששימושה לפי התב"ע אינה מאפשרת הקמה מבנה עבור הייטק ומתכנן לפתוח בהליך תכנוני שיאפשר זאת כמפורט בסעיף 4.4.2 ו 7.6.3 – 8 נקודות
- ד. בקשה להמלצה להקצאת קרקע או הסכם פיתוח בתהליכי תיקון כמפורט בסעיפים 5.3.5 ו- 5.3.6 – 5 נקודות.

## 7.5.2.4. דירוג הסיכון הפיננסי - 20 נקודות

ככל שדירוג הסיכון הפיננסי של מבקש הסיוע יהיה גבוה יותר יינתן ניקוד נמוך יותר. הבקשה תיבחן לפי דירוג סיכון פיננסי בטווח 1-10 שייקבע עפ"י חו"ד של בודק מקצועי מטעם הרשות להשקעות המתמחה בתחום הסיכונים הפיננסיים:

- א. דירוג סיכון 1 יינתנו - 20 נקודות;
- ב. דירוג סיכון 2 יינתנו - 18 נקודות;
- ג. דירוג סיכון 3 יינתנו - 16 נקודות;
- ד. דירוג סיכון 4 יינתנו - 14 נקודות;
- ה. דירוג סיכון 5 יינתנו - 12 נקודות;
- ו. דירוג סיכון 6 יינתנו - 10 נקודות;
- ז. דירוג סיכון 7 יינתנו - 6 נקודות;
- ח. דירוג סיכון 8 יינתנו - 2 נקודות;
- ט. דירוג סיכון 9-10 יינתנו - 0 נקודות;

## 7.6. אישור הבקשה

7.6.1. אושרה הבקשה- תשלח הודעה בדבר הזכייה בה יצוין כי קבלת כתב האישור מותנית בהפקדה של ערבות ביצוע כמפורט בסעיף 9 להלן.

7.6.2. נדחתה הבקשה- תשלח הודעה מנומקת למבקש הסיוע.

להלן אופן אישור הבקשות בכפוף לכל האמור לעיל:

7.6.3. הבקשה שקיבלה את הציין הגבוה ביותר ועמדה בתנאי ההוראה והנהל לרבות תנאי הסף, ונמצאה ע"י הוועדה כתכנית ראויה מבין כלל הבקשות שהוגשו, תאושר.

7.6.4. בקשה שהוגשה עבור הקמת מבנה עבור קרקע שהתב"ע בגינה אינה מאפשרת הקמת מבנה עבור היי-טק ובעל כתב האישור מתכנן לפתוח בהליך תכנוני שיאפשר את השימוש הנדרש, כאמור בסעיף 4.4.2 להוראה והתוכנית נמצאה ע"י הוועדה כתכנית ישימה והחליטה לאשרה, כתב האישור ייכנס לתוקף לאחר קבלת האישור על השינוי מהמוסד התכנוני המתאים.

7.6.5. היה ואף אחת מהבקשות לא תהיה ראויה, לא ייבחרו זוכים במקצה זה, הוועדה תהיה רשאית להחליט על פתיחת הקצאה חדשה ותפתח מחדש האפשרות להגיש בקשות לוועדה.

7.6.6. רשות מקומית ותאגיד בשליטה של רשות מקומית המגישה בקשה תציג אישור להלוואה בשיעור של לפחות 30% מעלות התכנית המאושרת, מגוף שעוסק בחיתום לרבות בנק או חברת ביטוח, כמפורט בסעיף 3.5.2 לעיל. יובהר, כי מענקים ישולמו למבקש הסיוע רק לאחר המצאת אישור ההלוואה לרשות ההשקעות.

7.6.7.

## **8. דין חוזר**

8.1. הרואה עצמו נפגע מהחלטת הוועדה, כולה או מקצתה, רשאי להגיש בקשה לדין חוזר בתוך 45 ימים ממועד קבלת החלטה.

8.2. במסגרת הדין החוזר, תתחשב הוועדה, בין היתר, אם עובדות שהוצגו בפניה בעת שקיבלה את החלטתה לא הוצגו כראוי. יובהר כי לא תתאפשר הצגת נתונים חדשים שלא הוצגו בפני הוועדה בעת מתן החלטתה לבקשת הסיוע.

8.3. ניתן להגיש בקשה לדין חוזר על כל החלטה פעם אחת בלבד.

## **9. מימוש הודעת הזכייה, הפקדת ערבות ביצוע, הפקדת אגרת חוב המצאת כתב התחייבות**

### **9.1. ערבות**

9.1.1. מבקש סיוע שבקשתו אושרה על ידי הוועדה (להלן: "מקבל הסיוע"), כתנאי לקבלת כתב האישור, יפקיד בתוך 90 יום ממועד ההודעה על החלטת הוועדה על מתן הסיוע (להלן: "הודעת הזכייה"), ערבות בנקאית אוטונומית או ערבות מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א-1981 לפקודת משרד הכלכלה והתעשייה, בסכום של 5% מסך הסיוע שאושר על ידי הוועדה.

9.1.1.1. יש להנפיק ערבות דיגיטלית, בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות שפורסם על ידי החשב הכללי, אשר הונפקה על ידי בנק, סולק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן.

9.1.1.2. יובהר, כי ללא הפקדת הערבות בתוך הזמן האמור, רשאית הוועדה לבטל את הודעת הזכייה למקבל הסיוע.

9.1.2. תנאי הפקדת הערבות יהיו כאמור בנוהל.

## 9.2. אגרת חוב וכתב התחייבות

9.2.1. מקבל הסיוע יעביר, כערובה לסיוע, אגרת חוב על שעבוד צף, לרבות על המבנה, וכתב התחייבות לעמוד בתנאי כתב האישור, הוראת המנכ"ל ונהלי המסלול בתוך 90 יום ממועד קבלת כתב האישור. לא התקבלה אגרת החוב וכתב ההתחייבות במועד – הנושא יובא לוועדה לקבלת החלטה.

9.2.2. תנאי הפקדת אגרת החוב וכתב ההתחייבות יהיו כאמור בנוהל.

9.2.3. אגרת החוב תכלול בין היתר התחייבות לשמירה על צביון המבנה לאורך תקופת המחויבות, כאמור בסעיף 4.9.

9.2.4. אגרת החוב וכתב ההתחייבות יהיו בתוקף מיום מכתב הזכייה ועד לתום תקופת המחויבות כהגדרתה בהוראה.

## 10. חובות מקבל הסיוע

10.1. מקבל הסיוע מתחייב לעמוד בכל תנאי כתב האישור, בהתחייבויות הנובעות מהוראה זו והנהל ובהתחייבויות אותן נטל במסגרת הבקשה.

10.2. מקבל הסיוע מתחייב להעביר את המסמכים והדוחות הבאים לידי הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה באופן הבא:

10.2.1. הסכמי העסקה עם צוות ניהולי-מקצועי במשרה מלאה הכולל לפחות שלושה אנשים כמפורט להלן: מנהל המבנה, עובד אדמיניסטרטיבי ועובד תפעול ותחזוקה. יש להציג את הסכמי העסקה ממועד כתב האישור ועד למועד "תקופת תחילת האכלוס".

10.2.2. הסכם התקשרות עם קבלן לבנייה של המבנה, הכולל התחייבות של הקבלן לבנות את המבנה העומד בבסיס בקשת הסיוע על פי כל דין. ככל שמבקש הסיוע הוא הקבלן, צירף הצהרה לפיה הוא מבצע את עבודות הבנייה במבנה בפועל בעצמו על פי כל דין. הסכם ההתקשרות/ההצהרה יוצגו בתוך 6 חודשים ממועד כתב האישור.

10.2.3. הסכם התקשרות עם חברת תפעול כהגדרתה בהוראה זו. ככל שמבקש הסיוע מבצע את התפעול בעצמו, צירף הצהרה לפיה הוא עומד בהגדרת "חברת תפעול" וישמש ככזה. יש להציג את הסכם ההתקשרות/ההצהרה ממועד כתב האישור ועד למועד "תקופת תחילת האכלוס".

10.2.4. רשות מקומית, לרבות תאגיד בשליטת רשות מקומית תידרש בנוסף לקיום סעיף 5.4.3 להוראה, להציג אישור של שר הפנים.

10.3. מקבל הסיוע ימציא לוועדה או מי מטעמה דיווחים, אישורים ונתונים לפי האמור בנוהל ודיווחים נוספים לפי דרישתה.

10.4. מקבל סיוע שלא ידווח לוועדה על פי המועדים הקבועים בהוראה ובנוהל, יחשב כבעל חוב בלתי מוסדר למשרד הכלכלה ותעשייה ולא יוכל לקבל את הסיוע.

10.5. מבקש הסיוע יתקין שלט גלוי על המבנה ובו יהיה רשום: "מבנה זה הוקם בסיוע הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה – משרד הכלכלה והתעשייה".

## 11. המחאת זכויות וחובות

11.1. מדיניות המשרד היא להתנגד להמחאת זכויות וחובות. עם זאת, רשאי מקבל הסיוע, לאחר קבלת כתב האישור, להגיש בקשה להסבת זכויות וחובות בהתאם להוראת מנכ"ל זו לשיקול דעתה של הוועדה.

11.2. אושרה ההסבה ע"י מורשי החתימה של המשרד, יהיה הנסב אחראי לכל חובות העבר בגין כתב האישור של המסב.

## 12. פרסום פרטי מקבל הסיוע באתר המשרד

12.1. מבקש סיוע המגיש את הבקשה לפי הוראה זו, מסכים לכך שבמידה ויזכה בהקצאה תחרותית, יפורסמו באתר האינטרנט של המשרד או במקום אחר שיוחלט לגביו הפרטים הבאים בנוגע לזכייתו:

12.1.1. שם מקבל הסיוע.

12.1.2. המיקום הגיאוגרפי של המבנה, גובה הסיוע ורכיבי הסיוע.

12.2. הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה רשאית לעשות שימוש בנתוני מבקשי הסיוע, לרבות באמצעות מי מטעמו, לצורך מחקרים, סקרים, בחינת יעילות התכנית או כל צורך אחר של הרשות להשקעות ולפי שיקול דעתו הבלעדי.

## 13. פיקוח ובקרה



**13.1.** מקבל הסיוע מתחייב לאפשר בכל עת למשרד או מי מטעמו לבקר את פעולותיו, לפקח על ביצוע כתב האישור במועדים ובתנאים שיקבעו על ידם ולפעול על פי הנחיות המשרד, כפי שתינתנה מעת לעת.

**13.2.** כל שינוי בכתב האישור יידרש לאישור מראש של הוועדה ושל מורשי החתימה של המשרד.

## **14. ביטול סיוע וחילוט ערבות**

**14.1.** במקרים המפורטים להלן תראה הוועדה הפרה יסודית של תנאי הוראה זו ותהיה רשאית להחליט על ביטול הסיוע כולו, או חלקו, הן זה ששולם והן זה שטרם שולם, ולדרוש את החזר החלק ששולם בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, מיום תשלומם ועד יום החזרתם בפועל. כמו כן, תהיה הוועדה רשאית לחלט את ערבות הביצוע וכן לפעול למימוש השעבוד שהוטל על המבנה.

**14.2.** המקרים לעניין סעיף 14.1 הם:

14.2.1. מקבל הסיוע לא עמד בהתחייבות שלקח על עצמו או לא קיים הוראה שנקבעה בהוראת מנכ"ל זו, בכתב האישור או בכל תנאי שנקבע בהחלטת הוועדה;

14.2.2.

14.2.3. מקבל הסיוע לא שיתף פעולה עם ביקורת המשרד בהתאם לאמור בסעיף 13.1 לעיל;

14.2.4. מקבל הסיוע נכנס להליך של כינוס נכסים או פירוק;

14.2.5. מתן נתונים כוזבים בעת הגשת הבקשה או לאחריה;

14.2.6. הסיוע אינו משמש למטרות שלשמן הוא ניתן.

14.2.7. מכירת המבנה נשוא התכנית המאושרת במהלך תקופת התכנית ללא קבלת אישור הוועדה מראש.

## **15. גבייה**

כל סכום המגיע לאוצר המדינה מכוח ההוראה ייגבה בדרך שגובים מס, ופקודת המסים (גבייה) תחול כאילו היו סכומים אלה מס כמשמעותו באותה פקודה.

## **16. תקציב**

מתן הסיוע כפוף לאישור התקציב מדי שנה בשנה, למגבלות התקציב, ולתקציבו המאושר של המשרד.

## **17. מועד הגשת הבקשות**

- 17.1.** בקשות להשתתפות במסלול יוגשו לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה על פי תנאי ההוראה ונוהל ההוראה, והמודעה.
- 17.2.** דרך הגשת הבקשות, והמועד האחרון להגשתן עבור כל מקצה ומקצה יפורסמו לכל מקצה באתר האינטרנט של המשרד.
- 17.3.** בקשות אשר יוגשו לאחר המועד האחרון שנקבע לא ידונו.

## **18. שאלות ותשובות**

- 18.1.** שאלות והבהרות יש להפנות בכתב בלבד באמצעות דוא"ל [Hitekeilat@economy.gov.il](mailto:Hitekeilat@economy.gov.il) עד לתאריך שיפורט במודעה באתר האינטרנט של המשרד ובעיתונות.
- 18.2.** באחריות המבקש לוודא כי הדואר האלקטרוני שלו התקבל באמצעות דואר אלקטרוני חוזר או במספר הטלפון שיפורסם במודעה. שאלות שיועברו בכל אמצעי אחר לא יענו.
- 18.3.** ביחס לכל שאלה יש לציין את מספר/י הסעיף/ים הספציפיים במסמכי הוראת המנכ"ל או בנוהל ההוראה אליו/הם היא מתייחסת. יש להימנע מנוסח שאלות הכולל פרטים מזהים של השואל.
- 18.4.** תשובות יפורסמו באתר האינטרנט של המשרד שכתובתו: [www.economy.gov.il](http://www.economy.gov.il) החל מהתאריך שיפורסם במודעה. התשובות לשאלות מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הוראת המנכ"ל ונוהל ההוראה. רק תשובות שפורסמו באתר האינטרנט כמפורט לעיל- מחייבות את המשרד.

## **19. בדיקין**

- 19.1.** מקבל הסיוע יישא באחריות בגין כל פגיעה, הפסד, אובדן או נזק שייגרמו מכל סיבה שהיא לו או למי מטעמו או לעובדיו או למי מטעמם, או למשרד או לכל אדם אחר כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתה של התכנית.
- 19.2.** מוסכם בין הצדדים כי המשרד לא יישא בכל תשלום, הוצאה או נזק מכל סיבה שהיא שייגרמו למקבל הסיוע או מי מטעמו או לעובדיו או למי מטעמם או למשרד או לכל אדם אחר כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתה של התכנית וכי אחריות זו תחול על מקבל הסיוע בלבד.
- 19.3.** מקבל הסיוע מתחייב לשפות את המשרד על כל נזק, תשלום או הוצאה שייגרמו לו מכל סיבה שהיא הנובעים ממעשיו או מחדליו של מקבל הסיוע כתוצאה ישירה או עקיפה מהפעלתה של התכנית, מיד עם קבלת הודעה על כך מאת המשרד. היה ותוגש תביעה נגד המשרד בגין מעשיו או מחדליו של מקבל הסיוע כתוצאה ישירה או עקיפה מביצועה של התכנית, יודיע על כך המשרד למקבל הסיוע בכתב ויאפשר לו להתגונן מראש בפניה.





**20. תחולה**

תוקף הוראה זו מיום חתימתה.

ד"ר רון מלכא

המנהל הכללי

ירושלים, א' אלול תשפ"ב

28 אוגוסט 2022