

ט"ז אלול תשפ"ה
09 ספטמבר 2025

דבר המנכ"ל

נוהל 01/2025: סיוע להקמה/הרחבה של בתי מלון בישראל לשנת 2025

בהתאם לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959

בהמשך למדיניות משרד התיירות לקדם ולעודד הוספת מתקני אכסון בישראל, מפורסם גם השנה נוהל סיוע להקמה ולהרחבה של מתקנים מלונאיים. המשרד פועל להחזרת תנועת התיירות לישראל וכפועל יוצא גם להתאוששות תעשיית התיירות בעקבות מלחמת חרבות ברזל שפקדה את מדינת ישראל. המשרד מאמין כי בימים אלו נכון לפעול למימוש הפוטנציאל הטמון בהשקעות במלונאות, ביזמות, בתשתיות התיירות ובחוויות התייר.

מטרת הנוהל, לפרט את מסלול הסיוע להקמה ולהרחבה של מתקנים מלונאיים, אשר במסגרתו יינתן מעמד "מפעל מאושר" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק"), בכפוף למפת אזורי העדיפות שבהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשפ"ה-2024.

מתוך מטרה להגדיל את ביצוען בפועל של תוכניות ההשקעה שאושרו במסגרת כתבי האישור, וכן תוך שמירה על אחריות תקציבית והתאמה לצרכים בשטח, עומדות בפני היזמים מס' אפשרויות להגשת בקשה, בשלושה מסלולים:

1. יזם המחזיק בהיתר בניה יוכל להגיש בקשה להקמה/הרחבה של מלון במסגרת "מסלול השקעות" (מסלול א'); ;
2. יזם שאינו מחזיק בהיתר בניה יוכל להגיש בקשה להשתתפות בהוצאות ההיתר במסגרת "מסלול היתר בנייה" (מסלול ב'); ;
3. יזם שנמצא בשלבי ביצוע מתקדם, וסיים לכל הפחות את בנייתו של המסלול המלונאי, יוכל להגיש בקשה להשתתפות בהוצאות להשלמת ביצוע עבודות הגמר במסגרת "מסלול עבודות גמר" (מסלול ג').

תשומת ליבכם כי משרד התיירות בוחן שינויים במסלול היתר בנייה החל משנת 2026 לרבות האפשרות לביטול המסלול.

תשומת לב המבקשים כי על פי הוראת תכ"מ 7.10.6 – "התקשרויות בתחום הבנייה" – על המוטב להתקשר עם קבלן מורשה הרשום ברשימת הקבלנים המוכרים אשר מפורסמת באתר האינטרנט של משרד האוצר.

תקציב מנהלת השקעות הצפוי לנוהל זה הינו כ- 168 מיליון ש"ח, ויחולק כך:

- א. בקשות שאושרו במסגרת נוהל 1/2022 במסלול היתר בנייה, ומבקשות לעבור למסלול השקעות במסגרת נוהל זה (מסלול מעבר) – 78 מיליון ש"ח (כ- 46%).
- ב. "מסלול השקעות" (מסלול א') – 25 מיליון ש"ח (כ- 15%).
- ג. "מסלול היתר בנייה" (מסלול ב') – 15 מיליון ש"ח (כ- 9%).
- ד. "מסלול עבודות גמר" (מסלול ג') – 50 מיליון ש"ח (כ- 30%).

אישור הבקשות בשלב השני, בהתאם לכללים המפורטים בסעיף 10.2.5 יהא לפי השלבים כדלקמן:

1. בשלב הראשון יאושרו בקשות שהוגשו למסלול מעבר. לאחר אישור כלל הבקשות במסלול זה וככל שייוותר תקציב מסך התקציב שהוקצה עבורו - התקציב כאמור יוסט לטובת מסלול השקעות.
 2. בשלב השני יאושרו הבקשות שהוגשו למסלול עבודות גמר. לאחר אישור כלל הבקשות במסלול זה וככל שייוותר תקציב מסך התקציב שהוקצה עבורו - התקציב כאמור יוסט לטובת מסלול השקעות.
 3. בשלב השלישי יאושרו הבקשות שהוגשו למסלול השקעות. לאחר אישור כלל הבקשות במסלול זה וככל שייוותר תקציב מסך התקציב שהוקצה עבורו - התקציב כאמור יוסט לטובת מסלול היתר בניה.
 4. בשלב הרביעי יאושרו הבקשות שהוגשו עבור מסלול היתר בניה. לאחר אישור כלל הבקשות במסלול זה וככל שייוותר תקציב מסך התקציב שהוקצה עבורו - התקציב כאמור יוסט לטובת המסלולים המפורטים בנוהל השבה והסבה.
- ככל שיוחלט להגדיל את התקציב לנוהל זה, הדבר ייעשה מוקדם ככל הניתן ובטרם ייערך דירוג לבקשות שהוגשו במסגרת נוהל זה ותקציב זה יחולק בהתאם לאחוזים המפורטים לעיל.

מיכאל יצחקוב



המנהל הכללי



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל סיוע להקמה או הרחבה
של בתי מלון בישראל

לשנת 2025

על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959

נוהל מס' 01/2025



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

תוכן העניינים

עמוד	נושא	סעיף
4	כללי	1
6	הגדרות	2
10	עיקרי הנוהל	3
14	סמכויות המנהלה	4
14	אופן הגשת הבקשה	5
16	תנאי סף	6
20	מסמכים שיש לצרף לבקשה בשני המסלולים	7
22	בדיקות משלימות לשם דיון במנהלה	8
23	בחינת הבקשות	9
24	הקצאת התקציב	10
25	הליך הדיון במנהלה לקבלת "כתב אישור"	11
26	ליווי הפרויקט באמצעות הגוף המלווה	12
27	אבני דרך לביצוע בשני המסלולים במצטבר	13
28	ביצוע התוכנית ותשלומי מענקים	14
32	חילוט ערבות	15
34	הפעלת בית המלון	16
34	מידע נוסף ויצירת קשר	17

עמוד	נושא	נספח
35	תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים	א'
36	רשימת המסמכים שיש לצרף לבקשה	ב'
37	קריטריונים וסדרי עדיפות להקצאת התקציב	ג'
39	פרטי המבקש ובעלי זכות החתימה	ד'
40	אישור מהנדס ועדה מקומית	ה'
41	אישור יכולת פיננסית, נוסח כללי	ו'
42	הצהרה בדבר הזכות במקרקעין	ז'
43	נוסח ערבות בקשה דיגיטלית	ח'
44	התחייבות למקרקעין בבעלות רשות מקרקעי ישראל	ט'1
45	התחייבות לרישום הערות אזהרה במקרקעין הרשומים אצל רשם המקרקעין	ט'2
46	הצהרות והתחייבויות המבקש	י'1
47	הצהרות והתחייבויות המבקש במסלול ב'	י'2
48	אופן הגשת תוכניות אדריכליות	י"א
50	הסכמה והתחייבות לתשלום בגין בדיקת תוכניות אדריכליות וסקר כלכלי	י"ב
51	התחייבות לאי-מכירת יחידות מלונאיות	י"ג
52	הצהרת אי-קבלת מענקים	י"ד
53	חברת ניהול מלונאי	ט"ו
54	שילוט סיוע משרד התיירות	ט"ז
55	תמונות מהשטח + תצהיר	י"ז
56	תצהיר מהנדס פרויקט בדבר שלב הביצוע	י"ח



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – מענק על פי חוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959

1. כללי:

- 1.1 על פי יעדי משרד התיירות (להלן: "המשרד"), יש צורך בהגדלת היצע החדרים, על מנת לעמוד בביקוש העולה ועל מנת להזיל 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 למפת אזורי העדיפות שבהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשפ"ה-2024 על תיקונו (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 לקבל "כתב אישור להשתתפות בהוצאות היתר בנייה" או לקבלת "כתב אישור לתוכנית השקעות" המזכה במענקים הקבועים בחוק.
- 1.4 ככלל, לא תותר המחאת זכויות וחובות הנובעות מנוהל זה למעט בנסיבות מיוחדות שיפורטו בבקשה שתוגש על ידי המבקש ו/או הגורם המממן 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 לשנה את החלטותיה ואת סטטוס הבקשות שאושרו באתר האינטרנט של המשרד.
- 1.7 המנהלת רשאית לבטל נוהל זה או לשנותו בכל עת בהתאם לקיומו של תקציב מתאים, או למדיניות ההשקעות והפיתוח של המשרד.
- 1.8 המועד האחרון להגשת בקשות במסלול א' ובמסלול ב' ובמסלול ג' על פי נוהל זה הוא ביום שלישי, 30/09/2025 בשעה 12:00.

לאחר המועד האחרון להגשת בקשות, הבקשות תיבדקנה על ידי הצוות המקצועי ולא תהיה אפשרות להשלמת מסמכים ו/או נספחים נוספים.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

1.9 מי שקיבל כתב אישור במסלול ב' (היתר בניה) בשנים קודמות וקיבל היתר בניה במועד הקבוע בכתב האישור, רשאי להגיש בקשה למעבר למסלול א' (מסלול השקעות), בהתאם לפרק ב' לנוהל הרלוונטי במסגרתו התקבל כתב האישור.

אם כתב האישור התקבל במסגרת נוהל בו לא קיים פרק ב' למעבר ממסלול היתר בנייה למסלול השקעות, יידרש היזם להגיש בקשה חדשה למסלול השקעות אשר תיבחן עם יתר הבקשות שיוגשו לאותו הנוהל.

1.10 חברה שקיבלה בעבר אישור מותנה ו/או כתב אישור באחד המסלולים ולא עמדה ו/או עומדת באבני הדרך בהתאם לתוכנית שאושרה, תהא רשאית להגיש בקשה חדשה רק למסלול השקעות. עובדה זו תהווה שיקול במסגרת השיקולים בעת בחינת הבקשה ודירוגה. כמו כן, על אף האמור בסעיף 2.22 להלן, ככל שהבקשה כאמור תאושר, תידרש החברה לעדכן את גובה ערבות הבקשה, לשיעור של 10% מהיקף ההשקעה שאושר בתוכנית המאושרת.

1.11 בקשה שהוגשה שלא במסגרת הזמנים הקבועים בנוהל זה:

1.11.1 **בקשה שהוגשה טרם פרסום נוהל זה** – המנהלה רשאית לקבוע לבקשה מועד קובע להכרה בהשקעות החל ממועד הגשת הבקשה, בכפוף לכך שעמדה בתנאי הסף האמורים בסעיפים 6.1 ו- 6.2 לנוהל הקודם.

על מנת שהבקשה תידון במסגרת נוהל זה, על מגיש הבקשה להגיש את כלל המסמכים הנדרשים בסעיפים 6 ו- 7 לנוהל זה, בצירוף הודעה בכתב בדבר חידוש הבקשה. ככל שהבקשה לא תעמוד בתנאי הסף, היא תובא לדיון במנהלת ההשקעות לדחייתה.

ככל שמגיש הבקשה לא ישלים את המסמכים הנדרשים בנוהל זה – הבקשה תדחה במנהלה.

1.11.2 **בקשה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת בקשות בהתאם לנוהל זה (30/09/2025)** – המנהלה רשאית לקבוע לבקשה מועד קובע להכרה בהשקעות החל ממועד הגשת הבקשה, בכפוף לכך שעמדה בתנאי הסף האמורים בסעיפים 6.1 ו- 6.2 לנוהל זה. ככל שהבקשה עומדת בתנאי הסף, ועל מנת שניתן יהיה להכיר בהשקעות במועד הגשתה, יהיה על המבקש להגיש בקשה מעודכנת במסגרת הנוהל העוקב שיתפרסם. ככל שהבקשה לא תעמוד בתנאי הסף, היא תובא לדיון במנהלת ההשקעות לדחייתה.

ככל שמגיש הבקשה לא ישלים את המסמכים הנדרשים בנוהל העוקב – הבקשה תדחה במנהלה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 1.11.3 בקשה שהוגשה ונידונה במסגרת הנוהל הקודם לפרסום נוהל זה, ונדחתה מטעמים תקציביים, המנהלת תהיה רשאית לקבוע מועד הכרה בהשקעות החל ממועד חידוש הבקשה במסגרת נוהל זה או ממועד הגשת הבקשה שנדחתה כאמור, **לפי בקשת היזם**. בכל מקרה, לא יוכר מועד הכרה בהשקעות, שקדם ב-12 חודשים למועד האחרון להגשת בקשות על פי נוהל זה.
- 1.12 הגשת בקשה על פי נוהל זה מהווה הסכמה של המבקש למלא אחר כל תנאי כתב האישור למעמד "מפעל מאושר" שיינתן, ככל שיינתן, ולמלא את כל דרישות החוק ונהלי מנהלת ההשקעות.
- 1.13 מבקש שקיבל כתב אישור, יידרש להציב שילוט אשר יציין כי הקמת/הרחבת המלון בוצעה בסיוע המשרד, במהלך כל תקופת ההפעלה במקום ובהתאם לפורמט שייקבע **בנספח ט"ז**.

2. הגדרות:

בנוהל זה ובנספחיו, יוגדרו המושגים הבאים כדלקמן:

- 2.1 "אכסניה" – אכסניית נוער או אכסניית תרמילאים, כהגדרתן בחוברת התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי על תוספותיה.
- 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 בקרקעות שהוראות התב"ע החלות עליהן אפשרו מכירות יחידות אירוח, בהתאם לקבוע בחוזר מנכ"ל 5/2009 בנושא "אכסון מלונאי מיוחד" על עדכוניו.
- 2.3 "דו"ח אפס" – אומדן מהנדס מטעם המשרד, המתאר את מצב ההשקעות במועד הגשת הבקשה, לצורך קביעת ההשקעות שבוצעו טרם הגשת הבקשה.
- 2.4 "דו"ח 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 "היתר בנייה" – היתר שניתן על ידי הוועדה התכנונית המוסמכת, ומאפשר הקמת הפרויקט במלואו כפי שהוגש למנהלת ההשקעות.
- 2.7 "המבקש" או "היזם" או "המוטב" – מגיש בקשה למעמד "מפעל מאושר" על פי נוהל זה, שהינו אחת מהישויות המשפטיות הקבועות בסעיף 40ב לחוק.
- 2.8 "המועד הקובע להכרה בהשקעות" – מועד שהחל ממנו יוכרו השקעות המזכות במענקים, בהתאם לכתב אישור שיינתן. מועד זה יהיה אחד מאלה, בהתאם לבחירת המבקש, **מראש ובכתב, ולא ניתן יהיה לשנותו בדיעבד:**



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 2.8.1 מועד כתב האישור, ככל שיינתן על פי החלטת המנהלה, במסגרת נוהל זה.
- 2.8.2 מועד הגשת הבקשה, שהוגשה טרם פרסום נוהל זה, בכפוף לכך שבמועד זה הבקשה עמדה בתנאי הסף בסעיפים 6.1 ו-6.2 לנוהל הקודם.
- 2.8.3 המועד האחרון להגשת בקשות במסגרת נוהל זה, כאמור בסעיף 1.8 לעיל, בכפוף לכך שהבקשה עמדה בתנאי הסף במועד זה.
- 2.8.4 **מבקש במסלול א' בלבד**, שקיבל היתר חפירה ודיפון לפני פרסום נוהל זה, רשאי לבחור את מועד קבלת היתר חפירה ודיפון כמועד הקובע להכרה בהשקעות, בכפוף להגשת בקשה שמטרתה קבלת אישור לעניין זה. על המבקש להוכיח כי במועד קבלת היתר החפירה והדיפון הבקשה עמדה בתנאי הסף הקבועים בסעיפים 6.1 ו-6.2 לנוהל זה. יובהר, כי המועד הקובע להכרה בהשקעות יהא לכל היותר המועד שקדם ב-24 חודשים להגשת הבקשה כאמור.
- 2.8.5 במסלול ג' – יובהר כי המועד הקובע בהכרה להשקעות יהיה אך ורק החל ממועד הגשת הבקשה ומסיום בינוי השלד ועמידה בתנאי הסף כאמור להלן.
- 2.9 **"הצוות המקצועי"** – צוות אותו מינה הסמנכ"ל במשרד האחראי על כלכלה והשקעות, המוסמך לקבל את הבקשות, לבדוק ולהכין אותן לדיון במנהלת ההשקעות בתיירות.
- 2.10 **"השקעה מוכרת להיתר"** – השקעה על פי אומדן מהנדס או 8% מ"השקעה מוכרת לפרויקט", כהגדרתה להלן, הנמוך מבניהם.
- 2.11 **"השקעה מוכרת לפרויקט"** – השקעה על פי אומדן מהנדס או "תקרת השקעה הכוללת המוכרת", כהגדרתה להלן, או על פי היקף ההשקעה בבקשת המבקש לתוכנית, הנמוך מבניהם.
- 2.12 **"יום עסקים"** – יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות. בכל מקרה בו יחול מועד כלשהו, המוזכר בנוהל, ביום שאינו יום עסקים – יידחה המועד הקובע ליום העסקים הראשון שלאחריו.
- 2.13 **"יחידת אירוח"** או **"חדר במלון"** – יחידת אכסון בבית מלון, הכוללת לפחות חדר שינה, חדר רחצה ושירותים, והמשמשת לאירוח ולנופש.
- 2.14 **"יישוב כפרי"** – יישוב קיים שאינו ממוקם בחלק ממרקם של ישוב עירוני. לעניין זה "יישוב עירוני" – עירייה או מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית.
- 2.15 **"כתב אישור להשתתפות בהוצאות היתר בנייה"** או **"כתב אישור לתוכנית השקעות"** – מסמך המעניק למקבלו את הזכות לקבלת מענקים, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בו ובתנאי החוק ונוהל זה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 2.16 **"מבנה לשימור"** – מבנה שנכלל בתוכנית לשימור אתרים¹, ומבנה שנכלל בכרטיס שימור של הרשות המקומית.
- 2.17 **"מנהלת ההשקעות"** או **"המנהלה"** או **"המנהלת"** – מנהלת ההשקעות בתיירות כהגדרתה בסעיף 1א' לחוק שמונתה ע"י שר התיירות ושר האוצר שהרכבה: סמנכ"ל בכיר מינהל השקעות-יו"ר, שני נציגי משרד התיירות ושני נציגי משרד האוצר.
- הקוורום המחייב לקיום הדיונים: סמנכ"ל בכיר מינהל השקעות-יו"ר, נציג משרד התיירות ונציג משרד האוצר.
- 2.18 **"מסלול א"** או **"מסלול השקעות"** – מסלול המיועד לפרויקטים אשר בגינם קיים היתר בניה.
- 2.19 **"מסלול ב"** או **"מסלול היתר בניה"** – מסלול המיועד לפרויקטים אשר טרם הוצא בגינם היתר בניה לכלל הפרויקט במועד הגשת הבקשה ואשר מבוקש במסגרתם מענק סיוע להוצאת היתר הבניה.
- 2.20 **"עבודות גמר"** – כלל העבודות המשלימות החל מסיום שלב השלד כהגדרתו בנוהל זה ועד לפתיחת בית המלון.
- 2.21 **"עירוב שימושים"** – קרקע שהייתה במקור בייעוד תיירות או מלונאות ותחתיה אושרה ו/או התבקש אישורה של תוכנית מפורטת להוספת שימוש למגורים.
- 2.22 **"ערבות בקשה"** – ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מותנית של בנק ישראלי או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח, לטובת "מדינת ישראל – משרד התיירות", בנוסח המצורף **בנספח ח'**, בהתאם לדרישת ערבות דיגיטלית שתשלח למבקש על ידי הצוות המקצועי לאחר קבלת הבקשה.
- הערבות תהא בהתאם להיקף ההשקעה בפרויקט:
- פרויקט שהיקף ההשקעה הנדרש לו הוא עד 10,000,000 ש"ח (כולל) – תועמד בגינו ערבות בגובה של 30,000 ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע באותו מועד.
 - פרויקט שהיקף ההשקעה הנדרש לו הוא מעל 10,000,000 ש"ח – תועמד בגינו ערבות בגובה של 50,000 ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע באותו מועד.
- ככל שיינתן כתב אישור, מיד עם קבלת ההודעה על אישור התוכנית בהתאם למפורט בסעיף 11.1 להלן, על המבקש יהיה לעדכן את סכום הערבות, כך שיהיה בגובה של 5% מסך המענק שאושר, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע באותו מועד, זאת במטרה להבטיח את ביצוע מלוא התחייבויותיו של מגיש הבקשה.

¹ כאמור בסעיף 76א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

תוקף הערבות במסלול א' (מסלול השקעות) – 108 חודשים.

תוקף הערבות במסלול ב' (מסלול היתר בניה) – 48 חודשים.

תוקף הערבות במסלול ג' (מסלול עבודות גמר) – 48 חודשים.

2.23 "פרויקט" – התוכנית המוגשת במסגרת נוהל זה (במסלול א', ב' או ג'), להקמה או להרחבה או לביצוע עבודות גמר של בית מלון, שבמסגרתה מתווספים לפחות 11 חדרים חדשים, או מתווספות לפחות 25 מיטות חדשות אם מדובר באכסנייה.

2.24 "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), התשפ"ה-2024.

2.25 "שלב שלד" – סיום בניית המבנה לרבות קירות, מחיצות פנים, תקרות וגגות וכן כל האלמנטים השלדיים לפי תוכנית הקונסטרוקציה.

2.26 "תוכנית מאושרת למהנדסים" – אישור המשרד להתאמת היתר הבניה המאושר על ידי הוועדה המקומית לתוכניות האדריכליות של הפרויקט שאושרו על ידי המשרד.

2.27 "תקופת כתב אישור"

2.27.1 במסלול השקעות (מסלול א') – 7 שנים החל מ"המועד הקובע להכרה בהשקעות", בהתאם לקבוע בחוק.²

2.27.2 במסלול היתר בניה (מסלול ב') – 30 חודשים החל מ"המועד הקובע להכרה בהשקעות". בסמכות המנהלה לאשר אורכה בהתאם לסעיף 13.4.2 להלן.

2.27.3 במסלול עבודות גמר (מסלול ג') – 30 חודשים החל מ"המועד הקובע להכרה בהשקעות", (להלן: "תקופת הביצוע"), ובלבד שמיום קבלת היתר הבניה לפרויקט לא יחלפו יותר מ-7 שנים לכל היותר עד לפתיחת המלון, בהתאם לקבוע בחוק.

- ככל שלפרויקט, במועד הגשת הבקשה, קיימים מספר היתרי בנייה, בסמכות המנהלת לקבוע לפי איזה היתר תיקבע תקופת הביצוע כאמור לעיל, וזאת לאחר שתשקול בין היתר את מהות ההיתר ואת היקף הבינוי שאושר במסגרתו.

- בסמכות המנהלת לאשר אורכה לתקופת הביצוע, לתקופה שלא תעלה על 6 חודשים, בהתאם לסעיף 13.4.4 להלן.

² סעיף 94(א5) לחוק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- מגיש הבקשה רשאי להגיש בקשה לקבלת ארכה לספירת לוחות הזמנים בהתאם לאמור בחוק, בגין מגפת הקורונה – בהתאם לנוהל קורונה שפורסם באתר המשרד³ וכן בגין "מלחמת חרבות ברזל" בהתאם לקול הקורא כפי שיפורסם. יובהר, בקשות לקבלת הארכת מועדים כאמור, ככל שיאושרו ע"י המנהלת, יאפשרו להאריך את משך התקופה שנקבעה לסיום הפרויקט ולפתיחת המלון החל ממועד קבלת היתר הבניה בלבד ולא מאפשרות הארכה נוספת של תקופת הביצוע.

2.27.4 במעבר מכתב אישור במסלול היתר בניה לכתב אישור במסלול השקעות – תקופת הביצוע של שתי התוכניות, בשני המסלולים יחד, לא תעלה על 7 שנים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות, כפי שנקבעה בכתב האישור להשתתפות בהוצאות היתר בניה (מסלול ב').

2.28 "תקופת הפעלה" – תקופה שתחל מהמועד שייקבע בדו"ח הביצוע הסופי (דב"ס) כשנת ההפעלה, במהלכה מחויב מקבל כתב האישור להפעיל את בית המלון שיוקם בהתאם לתוכנית שאושרה וזאת למשך 15 שנים רציפות.

2.29 "תקנים פיזיים" – "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של המשרד, בהתאם לחוזר מנכ"ל 12/2012⁴ וכן בהתאם לתוספת של חוזר מנכ"ל 12/2012⁵, או חוזר אחר שיבוא במקומם ויהא בתוקף במועד הגשת התוכניות האדריכליות לאישור המשרד.

2.30 "תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת" – תקרת ההשקעה המוכרת לחדר בהתאם לרמת בית המלון (כמפורט בנספח א'), מוכפלת במספר החדרים בתוכנית האדריכלית המבוקשת. **במבנה לשימור** תוכר תוספת של עד 20% נוספים לתקרת ההשקעה המוכרת לחדר בפרויקט.

3. עיקרי הנוהל:

3.1 לנוהל זה שלושה מסלולים:

3.1.1 מסלול השקעות – מיועד לפרויקטים אשר בגינם קיים היתר בניה (להלן: "מסלול א").

3.1.2 מסלול היתר בניה – מיועד לפרויקטים אשר טרם הוצא בגינם היתר בניה לכלל הפרויקט (להלן: "מסלול ב"). מגישי בקשה שיבקשו לקבל מענק להיתר בניה לצורך הקמה או הרחבה של בית מלון באזור חבל תקומה, כהגדרתו בדין, ובכפוף

³ אישור אורכות בגין הקורונה: ר' באתר המשרד: <https://www.gov.il/he/pages/approval-grants-due-to-delays>

⁴ התקנים הפיזיים: ר' באתר המשרד: <https://www.gov.il/he/Departments/legalinfo/planningphysicalfacilities>

⁵ תקנים פיזיים של אכסניות תרמילאים: ר' הערת שוליים 4.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

להוספה ולהקצאה של תקציב ייעודי לנושא, יוכלו להגיש בקשות למסלול זה במסגרת התקציב הייעודי, ככל שיאושר.

3.1.3 מסלול עבודות גמר – מיועד לפרויקטים אשר נמצאים בשלבי ביצוע, לא קיבלו כתבי אישור בעבר עבור הפרויקט, ובעת הגשת הבקשה השלימו ביצוע של שלב שלד המבנה כהגדרתו לעיל (להלן: "**מסלול ג'**").

3.2 מעבר ממסלול ב' למסלול א' – מיועד למוטב שקיבל כתב אישור לפי מסלול היתר בניה וקיבל היתר בניה במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו בכתב האישור. בקשה של מוטב זה תוגש ותיבחן בהתאם לאמור בפרק ג' לנוהל במסגרתו אושרה הבקשה (להלן: "**מסלול מעבר**").

3.3 **שיעור המענק :**

בקשות שאושרו במסגרת נוהל זה זכאיות לקבל מענקים בשיעור של 20%⁶ מהיקף ההשקעה המוכרת לפרויקט באחד מהמסלולים הקבועים בנוהל זה.

3.3.1 **ההשקעה המוכרת במסלול א'** – תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת, או ההשקעה הנדרשת על פי אומדן מהנדס המשרד, ככל שנדרש, כמפורט בסעיף 8.3 להלן, או על פי בקשת היזם, הנמוך מבניהם.

3.3.2 **ההשקעה המוכרת במסלול ב'** – תקרת ההשקעה המוכרת להיתר תהא 8% מתקרת ההשקעה הכוללת המוכרת או ההשקעה הנדרשת על פי אומדן מהנדס המשרד, ככל שנדרש, כמפורט בסעיף 8.3 להלן או על פי בקשת היזם, הנמוך מבניהם.

3.3.3 **ההשקעה המוכרת במסלול ג'** – תקרת ההשקעה המוכרת לעבודות גמר תהא עד 40% מתקרת ההשקעה הכוללת המוכרת או ההשקעה הנדרשת על פי אומדן מהנדס המשרד, כמפורט בסעיף 8.3 להלן או על פי בקשת היזם, הנמוך מבניהם.

3.3.4 מבלי לגרוע באמור בסעיפים 3.3.1 - 3.3.3 לעיל, באם במסגרת בדיקת ואישור התאמת התוכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים של המשרד, יהיה שינוי ברמת המלון כך שיתאים לתקרת השקעה מוכרת גבוהה יותר מזו שאושרה בכתב האישור, המנהלה לא תעדכן את היקף ההשקעה שנקבע בכתב האישור.

3.3.5 בכפוף לסעיף 3.3.4 לעיל, כל שינוי מהותי בפרטי התוכנית, שיתקבל לאחר אישורה, כגון: סוג ורמה, מספר חדרים, היקף השקעה וכו', אשר לו היו ידועים מראש היו משפיעים על היתכנות אישור התוכנית, יובא לדיון מחודש במנהלה. **במקרה זה המנהלה תהא רשאית לבטל את כתב האישור שניתן או שלא לעדכן את כתב**

⁶ בהתאם לשיעור המענק הקבוע בחוק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

**האישור בהתאם לפרטי התוכנית החדשה, ו/או לחלט את הערבות שניתנה.
המנהלה תנמק את החלטתה.**

3.4 כפל מענק – לא יאושר מענק עבור סעיפי השקעות בפרויקט, אשר ניתנו בגינם תמיכה כלכלית או מענק ממשלתי/ציבורי אחר, או שניתנו בגינם מענקים במסגרת כתב אישור אחר אשר טרם הסתיימה תקופת ההפעלה האמורה בכתב האישור. יובהר כי פרויקטים שיקבלו כתב אישור במסגרת מסלול עבודות גמר לא יהיו רשאים לקבל כתב אישור בגין שלבי ביצוע קודמים להגשת הבקשה במסלול זה.

3.5 הוצאות מוכרות:

3.5.1 המענק במסלול א' – יינתן עבור הוצאות תכנון (ככל שלא הוכרו במסגרת כתב אישור קודם להשתתפות בהוצאת היתר בנייה), פיתוח קרקע, מערכות, עבודות בנייה ורכישת ריהוט וציוד. השקעה בתכנון תוכר עד להיקף של 8% מההשקעה הכוללת המוכרת.

מוטב אשר קיבל כתב אישור במסלול היתר בניה ולא ביצע את האמור בו, לא יוכר לו הוצאות התכנון במסגרת המענק במסלול זה.

3.5.2 המענק במסלול ב' – יינתן עבור הוצאות תכנון, ולא יעלה על 8% מהיקף ההשקעה המוכרת לפרויקט.

* **"הוצאות תכנון":** שכר יועצים ומתכננים, תשלום היטלים ואגרות לשם הוצאת היתר בנייה.

3.5.3 המענק במסלול ג' – יינתן עבור ביצוע התקנת מערכות, עבודות גמר בפרויקט, עבודות פיתוח וכן התקנת ריהוט וציוד, והכל בכפוף לסעיפי ההשקעה באומדן מהנדס מטעם המשרד, כאמור בסעיף 8.3 להלן.

3.6 המנהלה מסמיכה את הצוות המקצועי, בעת קבלת בקשה להעברת השקעות מסעיף לסעיף, לאשר את הבקשה בכפוף לכך שהעברה מסעיף לסעיף אינה פוחתת מהאחוזים שנקבעו לכל סעיף ראשי, בהתאם למסלול הרלוונטי.

מענק ההשקעה יאושר עבור 4 סעיפי השקעה, בכפוף לחלוקה המינימלית שלהלן:

הרחבה	הקמה	סעיף השקעה
45%		בינוי
10%	15%	מערכות
10%		ריהוט
5%	10%	פיתוח
8%		תכנון
* 8% היא ההשקעה המקסימלית להכרה בעלויות התכנון		* יוכרו השקעות רק בגין הוצאות תכנון שלא הוכרו במסגרת כתב האישור במסלול היתר בניה



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

3.7 תקופת הפעלה :

- 3.7.1 מקבל כתב אישור **במסלול א'** מחויב להפעיל את בית המלון שיוקם, ברציפות ולמשך כל תקופת ההפעלה, כהגדרתה בסעיף 2.28 לעיל, בהתאם לרמה שאושרה בכתב האישור.
- 3.7.2 במהלך כל תקופת ההפעלה, המוטב לא יגיש בקשה לשינוי ייעוד או לשימוש חורג במקרקעין מושא התוכנית שאושרה בכתב האישור, שאינו למלונאות בלבד.
- 3.7.3 במהלך תקופת ההפעלה המוטב 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 שיבוא במקומו.

3.8 ביצוע עצמי :

- 3.8.1 במקרים בהם המבקש מתכוון לבצע את העבודות לצורך הקמת/הרחבת המלון בביצוע עצמי או באמצעות חברה קשורה, יהיה עליו לעמוד בתנאים הבאים במצטבר, על מנת שיוכרו לו הוצאות במסגרת ביצוע עצמי :

3.8.1.1 המבקש יידרש להגיש בקשה בנוגע לכך, לפחות 60 יום **טרם תחילת העבודות** בביצוע עצמי. ככל שלא הוגשה בקשה כאמור, המנהלה רשאית שלא לאשר את הבקשה.

3.8.1.2 על המבקש להוכיח כי יש לו מומחיות בתחום הביצוע העצמי המבוקש, לרבות: הוכחת ניסיון, אישור רשם הקבלנים, רישיון עסק בתחום המומחיות וכדו', וכן כי הוא עומד בדרישת הוראת תכ"מ 7.10.6 – "התקשרויות בתחום הבנייה" כאמור בסעיף 14.1 להלן.

3.8.2 בכל מקרה לא יוכרו עבודות בביצוע עצמי בגין עבודות פיתוח סביבתי, נוף וגינון.

3.8.3 יובהר כי בכל מקרה לא יוכר רווח קבלני העולה על 6% מהעלויות המוכרות כביצוע עצמי.

3.9 מבנה לשימור אשר יוסב ויורחב למלונאות, יוכר בכללותו כבקשה להקמה, אם שיעור תוספת הבניה החדשה יהיה לפחות 60% מהשטח הבנוי הכולל המיועד למלונאות⁷.

3.10 אי-עמידה בתנאי נוהל זה, בתנאי כתב האישור או בדרישות החוק, לרבות ההתחייבויות המפורטות בנספחי הנוהל, תהווה עילה לביטול כתב האישור למענק על פי חוק וביטול מענק מנהלי על פי החלטת ממשלה, לחילוט ערבות, ו/או דרישה להחזיר את כספי המענק.

⁷ שטח הבינוי הכולל = שטח בנוי במבנה קיים + תוספת בינוי עתידית במ"ר.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

4. סמכויות המנהלה:

4.1. המנהלה רשאית לדחות בקשות בשל חוסר בתקציב או בהתאם לשיקול דעתה במקרים הבאים ומנימוקים שיירשמו:

4.1.1. הפרויקט המוצע אינו בשל וסיכויי מימושו נמוכים;

4.1.2. הבקשה שהוגשה היא בקשה בלתי סבירה מבחינה תכנונית או כלכלית, או שאינה מתייחסת באופן מפורט לדרישות הנוהל באופן שלדעת המנהלה מונעת הערכת הבקשה כדבעי, או שאינה תואמת את התוכנית האדריכלית שהוגשה לאישור התאמה לתקנים הפיזיים ו/או את היתר הבנייה לכלל התוכנית;

4.1.3. היקף המענק הנדרש לשם אישור הבקשה גבוה מ-20% מסך התקציב הכולל של המסלול במסגרתו הוגשה הבקשה;

4.1.4. במקרים בהם הוועדה לבדיקת תוכניות אינה ממליצה על התוכנית כפי שהוצגה על ידי המבקש, ובפרט כאשר במסגרת הבקשה לוועדה מתבקשת גם גריעת שטח מלונאי כמשמעותו בתמ"א 12/1 לתיירות;

4.1.5. במקרים בהם ניתן למבקש אישור מותנה ו/או כתב אישור עבור תוכנית אחרת, גם טרם פרסום נוהל זה, ולא הושלמו הדרישות האמורות בו במועדים שנקבעו, או שלא התקיימה עמידה באבני הדרך כנדרש.

4.2. ככל שהמנהלת החליטה שלא לדחות בקשה במקרים המפורטים בסעיף 4.1 לעיל, תהא המנהלת רשאית לדרוש מהמבקש, בין השאר, ערבות בשיעור מוגדל מהשיעור הקבוע בנהל זה, כמפורט בסעיף 1.10 לעיל.

4.3. המנהלה רשאית לחלט ערבות בקשה במקרים המפורטים בסעיף 15 לנהל זה.

4.4. 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, מנימוקים שיירשמו ובאופן שיגשים את אותה מטרה לשמה נכתבה ההוראה והכל בכפוף להוראות החוק.

5. אופן הגשת הבקשה:

5.1. בקשה במסגרת מסלול א', מסלול ב' ומסלול ג' בנהל זה יש להגיש באופן מקוון באמצעות מערכת "קלכלית" המופעלת ע"י חברת ענבל.

לשם קבלת גישה למערכת האמורה, יש למלא טופס "בקשה ראשונית בתוכנית השקעות בתיירות" בקישור להלן:



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

<https://govforms.gov.il/mw/forms/TourismInvestmentProgramRequest@tourism.gov.il#!requestDetails>

לשאלות והבהרות בנושא המערכת המקוונת יש לפנות לצוות התמיכה הטכנית בטלפון מס': 03-9778065.

5.2. לאחר הזנת הבקשה בקישור לעיל, יישלח מייל מחברת ענבל עם גישה למערכת "קלכלית" ושם משתמש וסיסמא.

5.3. יש להזין את פרטי הבקשה במערכת "קלכלית" ולצרף למערכת את כלל המסמכים והנספחים המפורטים **בנספח ב'**, להפיק את דו"ח הבקשה ולהגישו לצוות המקצועי בכתובת מייל tourismgrants@tourism.gov.il.

5.4. **בנוסף, יש להגיש עותק קשיח של טופס הבקשה לרבות כלל הנספחים והמסמכים הנדרשים בסעיפים 6 ו-7 להלן.**

5.5. ככל שהפקת הדו"ח בוצעה בטרם השלמת מלוא המסמכים והנספחים הנדרשים – יש להשלים את ההגשה באמצעות העברת המסמכים החסרים לכתובת דוא"ל: tourismgrants@tourism.gov.il, **לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הבקשות שקבוע בסעיף 1.8 לעיל.**

לתשומת לב מגישי הבקשות – 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 תהווה עילה לקבלת המסמכים מאוחר למועד האחרון להגשתם.

5.6. במידה ומדובר בחידוש בקשה קיימת, אין צורך להזינה למערכת המקוונת בשנית אלא רק לשלוח מכתב לצוות המקצועי בדבר חידוש הבקשה ולצרף את כל המסמכים האמורים בסעיפים 6 ו-7 להלן.

5.7. למנהלת ההשקעות ו/או לצוות המקצועי נשמרת הזכות, במהלך הבדיקה וההערכה, לפנות אל המבקשים כולם או חלקם, בכדי לקבל הבהרות לבקשתם או בכדי להסיר אי-בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת הבקשות וכן לדרוש כל מסמך או אסמכתא אחרת לצורך הבהרה. במקרה של אי-קבלת מענה במועד שייקבע בדרישת הצוות המקצועי, הבקשה תיבחן על סמך המסמכים והנתונים שצורפו לה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

6. תנאי סף:

- תנאי סף להגשת בקשות בשלושת מסלולי הנוהל – מפורטים בסעיפים 6.1 - 6.5 להלן.
- תנאי סף נוספים למסלול א' (השקעות) – סעיף 6.6 להלן.
- תנאי סף נוספים למסלול ג' (עבודות גמר) – סעיף 6.7 להלן.

6.1 תוכנית מפורטת (תב"ע):

6.1.1 למגרש עליו ייבנה הפרויקט קיימת תב"ע בתוקף, עם ייעוד מתאים לבקשה, החלה על כל שטח המגרש עליו מתוכנן להקים/להרחיב בית מלון, אשר מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה להקמה או להרחבה המבוקשת.

יובהר, תב"ע שנמצאת בהליך שינוי בעת הגשת הבקשה – לא תעמוד בתנאי סף זה. ככל שלאחר קבלת כתב אישור ו/או במהלך ביצוע התוכנית המאושרת – יקודם ע"י המוטב הליך לשינוי התב"ע, מכל סוג שהוא, המנהלה תהא רשאית לבטל את כתב האישור ובכל מקרה, המבקש יידרש לעדכן את המנהלת על הגשת בקשה כאמור בסמוך למועד הגשתה.

ככל שהתב"ע התקפה במועד הגשת הבקשה מאפשרת את הקמת הפרויקט במספר שלבים, הרי שגם הגשת בקשה לשינוי תנאי השלבויות תחשב כקידום הליך שינוי תב"ע לעניין סעיף זה.

בתב"ע עם עירוב שימושים, הפרויקט המתוכנן יהיה בעיקרו למלונאות ולא נלווה לשימושים האחרים.

מסמכים להגשה:

- (1) תקנון התב"ע חתום;
- (2) באם התקנון מעדכן או מתייחס לתב"עות קודמות בתוקף או המשפיעות על התב"ע התקפה, יש לצרף גם אותן;
- (3) אישור מהנדס הוועדה המקומית בנוסח המובא ב**נספח ה'**, בדבר תקפותה ועדכניותה של התב"ע המאושרת, לרבות פירוט היקף הזכויות המותר.
- (4) תשריט ונספח בינוי בקנה מידה מקורי בהעתק קשיח או במדיה מגנטית;
- (5) התחייבות במסגרת **נספח ט'1 או ט'2 לנוהל זה**, כי התב"ע לא נמצאת בהליך של שינויים וכי לא מתוכנן שינוי תב"ע כאמור;
- (6) במידה שהתב"ע מאפשרת עירוב שימושים ומתוכנן שימוש נוסף מלבד מלונאות, יש לפרט את השימושים האחרים מלבד מלונאות, וכן יש להגיש את עמדת הוועדה



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

לבדיקת תוכניות במשרד התיירות, ככל שישנה, ביחס לפרויקט המתוכנן. ככל שבכוונת היזם לפעול בניגוד להמלצת הוועדה לבדיקת תוכניות, המנהלה לא תאשר את הבקשה;

(7) אם לצורך הקמת/הרחבת המלון נדרשת הריסת מבנה קיים בשטח עליו יוקם/יורחב המלון, יידרש המבקש להציג היתר הריסה בתוקף;

6.2 חזקה וזכות במקרקעין:

למבקש קיימת **חזקה במקרקעין** עליהם מתעתדים להקים/להרחיב את בית המלון, ו"זכות במקרקעין" על מלוא המגרש.

לעניין סעיף זה – "זכות במקרקעין" – יהא אחד מהבאים:

- בעלות.

- הסכם מכר חתום ע"י הצדדים וכן אישור ששולמה בגינו מלוא התמורה חתום ע"י עו"ד החברה הרוכשת, בצרוף ייפוי כח בלתי חוזר לטובת המבקש לצורך העברת הבעלות על שם המבקש על מנת שיוכל לנהוג כמנהג בעלים, לרבות ביצוע הפעולות הנדרשות להקמת בית המלון.

- הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בתוקף לתקופה של שנה לפחות ממועד הגשת הבקשה. ככל שתקופת הפיתוח ממועד הגשת הבקשה נמוכה משנה, על המבקש יהיה להוכיח כי פנה למשרד התיירות לצורך קבלת המלצה להארכת הסכם הפיתוח מול רמ"י.

- הסכם חכירה / הסכם שכירות שניתן לתקופה של לפחות 22 שנה. בכל שבהסכם כאמור מוגדרת תקופת פיתוח ו/או תקופה להשלמת בנייה ו/או תקופה להשלמת שלד, על אלו להיות בתוקף לשנה לפחות ממועד הגשת הבקשה.

מסמכים להגשה:

(1) ככל שהוכחת הזכות מתבססת על בעלות פרטית – יש להגיש אישור עדכני, שהופק לכל היותר 30 יום לפני הגשת הבקשה, על זכויות במקרקעין מושא הבקשה מלשכת רישום המקרקעין;

(2) ככל שהוכחת הזכות מתבססת על הסכם מכר – יש להגיש הסכם מכר אשר שולמה בגינו מלוא התמורה, בצירוף אישור על תשלום מלוא התמורה מאת עו"ד החברה הרוכשת, וכן ייפוי כח בלתי חוזר מאת המוכר לטובת המבקש, לפיו מלוא הזכויות במקרקעין הועברו לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות להקמת בית המלון;



משרד הבריאות

מנהל השקעות בתיירות

- (3) ככל שהוכחת הזכות מתבססת על הסכם פיתוח עם רמ"י – יש להגיש אישור זכויות מרמ"י שהופק לכל היותר 30 יום לפני הגשת הבקשה, וכן הסכם פיתוח בתוקף לשנה לפחות ממועד הגשת הבקשה. ככל שתקופת הסכם הפיתוח נמוכה משנה ממועד הגשת הבקשה, על המבקש יהיה להוכיח כי פנה למשרד התיירות, לפחות 6 חודשים טרם פקיעת תוקף הסכם הפיתוח, וזאת לצורך קבלת המלצתו להארכת ההסכם עם רמ"י;
- * ככל שמגיש הבקשה מחזיק בזכויות בקרקע בעקבות זכייה במכרז מקרקעין או בהקצאה בפטור ממכרז – יש לצרף את נספח ז' חתום כנדרש, לרבות הצרופות הדרושות בו;
- (4) ככל שהוכחת הזכות מתבססת על הסכם שכירות – יש להגיש הסכם שכירות בין בעל הזכות במקרקעין לבין המבקש, לתקופה של לפחות 22 שנה החל ממועד הגשת הבקשה, וכן אישור עדכני על זכויות במקרקעין של בעל הזכות במקרקעין, שהופק לכל היותר 30 יום לפני הגשת הבקשה;
- (5) ככל שהוכחת הזכות מתבססת על הסכם חכירה עם רמ"י – יש להגיש אישור זכויות מרמ"י שהופק לכל היותר 30 יום לפני הגשת הבקשה, וכן הסכם חכירה לדורות בתוקף, עם ייעוד מתאים לבקשה, לתקופה של לפחות 22 שנה החל ממועד הגשת הבקשה;
- * ככל שמבוקש להקים או להרחיב מלון בתחום יישוב כפרי, והמבקש מחזיק בהסכם חכירה עם רמ"י לתקופה הפחותה מ-22 שנה, יש להגיש אישור עדכני, שהופק לכל היותר 30 יום לפני הגשת הבקשה, על זכויות במקרקעין מושא הבקשה מרמ"י, לפיו ככל שהמבקש עומד בתנאי ההסכם, בכוונת רמ"י להאריך את תקופת ההסכם לתקופה מצטברת של 22 שנה לפחות;

6.3 יכולת פיננסית:

6.3.1 בידי המבקש יכולת פיננסית להעמיד הון עצמי כמפורט:

- 6.3.1.1 למבקש **במסלול א' ובמסלול מעבר** – יכולת פיננסית להעמדת הון עצמי בגובה של 20% לפחות מהיקף ההשקעה הכוללת הנדרשת עבור הפרויקט.
- 6.3.1.2 למבקש **במסלול ב'** – יכולת פיננסית להעמדת הון עצמי בגובה של 20% לפחות מההשקעה הנדרשת להוצאת היתר הבנייה לתוכנית בגינה הוגשה הבקשה.
- 6.3.1.3 למבקש **במסלול ג'** – יכולת פיננסית להעמדת הון עצמי בגובה של 20% לפחות מההשקעה הנדרשת לביצוע עבודות הגמר עד לסיום הקמת הפרויקט.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

מסמכים להגשה:

- (1) אישור מקורי, שהופק לכל היותר 30 יום לפני הגשת הבקשה, מבנק או מחברת ביטוח ישראלית, שברשותה רישיון לעסוק בביטוח, בהתאם לנוסח הכללי המובא ב**נספח ו'**. במכתב יצוין במפורש כי היכולת הפיננסית מתייחסת לפרויקט מושא הבקשה, וכן תצוין ההשקעה הכוללת הנדרשת לפרויקט.
- (2) אם אישור היכולת הפיננסית יוצג מבנק זר, יידרש בנוסף לאישור הבנק הזר גם אישור מאת בנק המחזיק ברישיון תקף⁸, לפיו הבנק בארץ מכיר את הבנק הזר, מקיים אתו קשרי מסחר תקינים וכי הוא בדק מול הבנק הזר את אמיתות תוכן מכתבו.
- 6.4 **המבקש אינו מצוי בהליך כינוס נכסים ו/או קדם כינוס ו/או פירוק, ו/או לא הוכרז כחייב מוגבל באמצעים⁹, והוא או אחד מבעלי השליטה בו, לפי מיטב ידיעתו, אינו צפוי להיות חלק מהליך או הליכים אלה. להוכחת סעיף זה, על המבקש לחתום על נספח י' או י"ב לפי העניין.**
- 6.5 יזם לא יהיה רשאי להגיש בקשה, אם על המקרקעין לגביהם מבוקש מענק על פי נוהל זה, הוגשה בקשה **לעירוב שימושים ו/או להוספת שימושים שאינם מלונאיים**. כמו כן, לא יהיה זכאי לקבל מענקים אם לאחר אישור התוכנית על ידי המנהלה תוגש בקשה כאמור.
- 6.6 **היתר בניה – תנאי סף למסלול א' (השקעות) ולמסלול ג' (עבודות גמר) בלבד:**
 - 6.6.1 על הבקשה לקבלת מענק להיות זהה לכל המפורט והנקבע בהיתר הבנייה.
 - 6.6.2 אישור הריסה – ככל שלצורך הקמת/הרחבת המלון נדרשת הריסת מבנה קיים בשטח עליו יוקם/יורחב המלון, יידרש המבקש לסיים את הליך הריסת המבנה טרם הגשת הבקשה ולהעביר למשרד אסמכתאות לכך.

מסמכים להגשה:

- (1) היתר בנייה תקף למלוא התוכנית בגינה מוגשת הבקשה וכן את התקנים הפיזיים.
- (2) יש לצרף לבקשה את אישור משרד התיירות בדבר התאמת התוכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים.
- (3) בכל שנדרשה הריסה – אסמכתאות על סיום ביצוע ההריסה.

⁸ על פי חוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981.
⁹ על פי חוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

6.7 השלמת שלד – תנאי סף למסלול ג' (עבודות גמר) בלבד:

6.7.1 המבקש השלים ביצוע שלב השלד כהגדרתו בנוהל זה. בדיקת תנאי זה תתבצע בין היתר בהתבסס על חוות דעת מהנדס מטעם המשרד כאמור בסעיף 8.3.1 להלן.

6.7.2 הבקשה הוגשה טרם תחילת ביצוע עבודות הגמר בפרויקט.

6.7.3 למבקש הסכם ליווי וסגירה פיננסית לפרויקט מהגוף המממן לכלל הפרויקט עד לפתיחת בית המלון.

מסמכים להגשה:

(1) אישור חתום ומאומת כדין ע"י עו"ד, מטעם מהנדס הפרויקט, לפיו בפרויקט מושא הבקשה הושלם ביצוע שלב השלד בפרויקט, בהתאם לנוסח המובא **בנספח י"ח** להלן.

(2) הצגת הסכם ליווי מגורם מממן עד לסיום הפרויקט.

7. מסמכים נוספים שיש לצרף לבקשה בשלושת מסלולי הנוהל:

המבקש יידרש לצרף לטופס הבקשה את המסמכים הבאים, כשהם מלאים וחתומים כנדרש על ידי מורשה החתימה בתאגיד, לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת בקשות לפי נוהל זה, כאמור בסעיף 1.8 לעיל:

7.1 מסמכי התאגיד הרשום בארץ:

- (1) תעודת רישום תאגיד עסקי, תזכיר ותקנון;
- (2) תדפיס נתוני תאגיד כפי שמופיע באתר רשם החברות;
- (3) פרטי בעלי המניות ופרטי בעלי זכות החתימה בנוסח המובא **בנספח ד'**.

7.2 אישורים מרשות המסים:

- (1) אישור ניהול ספרים מורחב¹⁰.
- (2) אישור ניכוי מס במקור.

7.3 ערבות הבקשה:

7.3.1 לצורך הבטחת ביצוע התוכנית המבוקשת בבקשה נדרש התאגיד להגיש ערבות בקשה כהגדרתה בסעיף 2.22 לעיל, בהתאם לדרישת ערבות דיגיטלית שתישלח על ידי הצוות המקצועי בהודעה נפרדת. עד ליום 26/10/2025 ישלח הצוות המקצועי למבקש הודעה בדבר קליטת בקשתו והנפקת הערבות. הערבות תומצא על ידי

¹⁰ על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

המבקש לא יאחר מ-14 ימים ממועד משלוח הדרישה כמפורט, וזאת עד ליום 09/11/2025.

- 7.3.2 ככל שבקשת התאגיד לא אושרה במנהלה, תוחזר הערבות.
- 7.3.3 באחריות היזם לוודא כי ערבות הבקשה בתוקף בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 2.20 לעיל.
- מובהר, כי ככל שתוקף הערבות לא יחודש לפחות 60 יום לפני פקיעת תוקפה, תחולט הערבות באופן אוטומטי (בהתאם לסעיף 15.1.6 להלן).
- 7.4 **מבנה המיועד לשימור** – ככל שבמקרקעין שבשטחם מתוכנן לקום המבנה מושא הבקשה קיים מבנה המיועד לשימור, יש לצרף תוכנית מאושרת לשימור אתרים¹¹, 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.
- 7.5 **תצלומים עדכניים מארבעה כיוונים של כל הקרקע**, עליה עתיד להיבנות הפרויקט, מלווה בתצהיר מאומת של מגיש הבקשה בנוסח המובא **בנספח י"ז**.
- 7.6 **פרטי בנק** (צילום שיק) ו/או אישור הבנק על ניהול חשבון.
- 7.7 **נספחי נוהל זה כאשר הם חתומים ומאומתים כנדרש**, בהתאם למסלול המבוקש ולבקשה שהוגשה:
- 7.7.1 ככל שהוכחת הזכות במקרקעין מתבססת על הסכם פיתוח כאמור בסעיף 3((3)) לעיל, תוגש הצהרה חתומה בנוסח המפורט **בנספח ז'**.
- 7.7.2 התחייבות לרישום הערות אזהרה בנוסח המפורט **בנספח ט'1 או ט'2**.
- 7.7.3 הצהרות והתחייבויות המבקש:
- (1) פרויקטים בשלושת המסלולים – בנוסח המפורט **בנספח י"א**;
- (2) פרויקטים במסלול ב' – בנוסח המפורט **בנספח י"ב**, בנוסף ל**נספח י"א**.
- 7.7.4 התחייבות לשלם את מלוא הסכום לבדיקת התוכניות האדריכליות והסקר הכלכלי, בנוסח המפורט **בנספח י"ב**.
- 7.7.5 התחייבות להימנע ממכירת חלקים מבית המלון כאמור **בנספח י"ג**.

¹¹ ראה הערת שוליים 1.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

7.7.6 הצהרות והתחייבות בדבר אי-קבלת מענקים מכל גורם ממשלתי אחר לשם מימוש התוכנית שהוגשה במסגרת הבקשה, בנוסח המפורט **בנספח י"ד**.

7.7.7 ככל שנחתם הסכם ניהול יש לצרף את ההצהרה בנוסח המפורט **בנספח ט"ו**.

7.8 לנוחות מגיש הבקשה, **נספח ב'** כולל טבלה המסכמת את כלל המסמכים הדרושים להגשתה.

7.9 יובהר, לא תתאפשר הגשת מסמכים ו/או השלמת מסמכים ו/או נספחים לאחר המועד האחרון להגשת בקשות הקבוע בסעיף 1.8 לעיל (פרט לערבות הבקשה, כאמור בסעיף 7.3 לעיל). **בקשה שלא תכלול את כלל המסמכים והנספחים הנדרשים בסעיפים 6 ו-7 לעיל, תדחה לרבות לעניין מועד ההכרה בהשקעות.**

8. **בדיקות משלימות לשם דיון במנהלה:**

המבקש בכל אחד מהמסלולים – מסלול א', מסלול ב' ומסלול ג' – יידרש להגיש תוכניות אדריכליות, סקר כלכלי ואומדן מהנדס כפי שיפורט להלן, **וזאת בהתאם לדרישה שתישלח על ידי הצוות המקצועי.**

- מגיש הבקשה נדרש לשאת בעלויות הבדיקה המקצועית של התוכנית האדריכלית ושל הסקר הכלכלי המפורטים בסעיפים 8.1 ו-8.2 להלן.
- על מגיש הבקשה לחתום על **נספח י"ב** לנוהל זה, שכולל את הסכמתו לדרישת התשלום בגין הבדיקות כאמור.
- דרישת התשלום תישלח למבקש על ידי הצוות המקצועי, בהתאם לפירוט התעריפים המופיע **בנספח י"ב**.
- עם קבלת אסמכתא לעניין ביצוע התשלום ימונה מטעם המשרד אדריכל בודק לבקשה ופרטיו יועברו למגיש הבקשה. מגיש הבקשה יעביר את התוכניות האדריכליות לבדיקת האדריכל הבודק תוך 30 יום מקבלת ההודעה על מינויו. ככל שלא יועברו התוכניות במועד כאמור, הצוות המקצועי ימליץ למנהלת ההשקעות שלא לאשר את בקשת החברה לקבלת כתב האישור, אלא אם כן, המנהלה שוכנעה כי מדובר בנסיבות חריגות. **יובהר, התשלום עבור הבדיקות כאמור מהווה תנאי לבדיקות המשלימות כאמור.**

8.1 **תוכניות אדריכליות**

8.1.1 המבקש יידרש להגיש תוכניות אדריכליות מפורטות **לפרויקט הקמה/הרחבה** של בית מלון, התואמות את התקנים הפיזיים. התוכניות יהיו בפורמט מודפס וכן בפורמט של קבצי מחשב, כאמור **בנספח י"א** ויועברו לאדריכל בודק מטעם המשרד



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

(להלן: "האדריכל הבודק"). התוכניות יחויבו בקבלת אישור של אדריכל המשרד, כמפורט בסעיף 14.8.1.1 להלן.

8.1.2 המבקש יגיש תוכניות מתוקנות/השלמות כפי שיתבקש על ידי אדריכל המשרד או האדריכל הבודק **תוך 21 יום** מיום שיקבל על כך הודעה בכתב.

8.1.3 מובהר כי מבנה שלא הותאם לדרישות התקנים הפיזיים, ייחשב כמבנה שלא עמד בהוראות נוהל זה ולא יהיה זכאי לכתב אישור ו/או לקבלת מענקים.

8.2 בחינת כדאיות כלכלית

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

8.2.2 המבקש יחויב בתשלום בגין ביצוע הסקר, רק באם הבקשה תעמוד בתנאי סף ויימצא תקציב לאישורה.

8.3 בדיקה הנדסית

8.3.1 בפרויקט במסלול עבודות גמר (מסלול ג'), תתקיים בדיקה מקדמית של מהנדס מטעם המשרד, אשר יבקר בפרויקט המבוקש לשם קביעת שלב הביצוע הנוכחי (לשם קביעת עמידה בתנאי הסף) ולקביעת אומדן להשקעה הנדרשת להשלמת המלון.

8.3.2 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, אשר יבקר בפרויקט המבוקש לשם קביעת מידת הצורך בהיתר בנייה, ולשם קביעת אומדן להשקעה הנדרשת לפעולות אלה.

8.3.3 אם המהנדס 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.

9. בחינת הבקשות:

9.1 אם בקשה שהוגשה במסגרת נוהל זה, עמדה בתנאי הסף, הוגשו במסגרתה מלוא המסמכים הנדרשים בהתאם לסעיפים 6 ו-7 לעיל ולאחר שנבדקה בהתאם לפירוט שבסעיף 8 לעיל, היא תיבחן על פי האמור בסעיף 10 להלן.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

9.2 בקשה שהוגשה במסגרת נוהל זה ולא עמדה בתנאי הסף ו/או שלא הוגשו עבורה כל המסמכים בהתאם לסעיפים 6-7 לעיל, **תובא בפני מנהלת ההשקעות לקבלת החלטה בדבר דחייתה, לרבות בנוגע למועד ההכרה בהשקעות**. הודעה בכתב על החלטת המנהלה ונימוקיה תישלח למגיש הבקשה.

9.3 בקשה שהוגשה ומסיבות שונות הודיע המבקש כי הוא לא מתכוון לקדם את הטיפול בבקשה במסגרת נוהל זה, בקשתו תדחה, לרבות בנוגע למועד הכרה בהשקעות. ערבות הבקשה תחולט בהתאם למפורט בסעיף 15.1.8 להלן.

10. הקצאת התקציב:

10.1 התקציב הכולל שמוקצה במסגרת נוהל זה כאמור בדבר המנכ"ל לעיל, כפוף למפת אזורי העדיפות ולקיומו של תקציב מתאים.

10.2 שיטת דירוג הבקשות בשני המסלולים:

10.2.1 בקשות שעמדו בתנאי הסף, הגישו את מלוא המסמכים הנדרשים בהתאם לנוהל זה עד המועד הקבוע בסעיף 1.8 ועמדו בכלל הבדיקות המשלימות המפורטות בסעיף 8, מנהלת ההשקעות רשאית להזמין את המבקשים להציג את הפרויקטים בפניה.

10.2.2 בכל מקרה, יידרש המבקש להציג בפני מנהלת ההשקעות בין היתר: פרוגרמה של הפרויקט, תוכנית למימון הפרויקט, איתנות הפיננסית של המבקש, ניסיון היזם בתחום המלונאות, היתכנות לביצוע תוכנית ההשקעות במלואה ועמידה בלוחות זמנים, התייחסות להתקדמות בביצוע תוכניות השקעה במסגרת כתבי אישור אחרים של היזם, ככל שקיימים. פורמט ההצגה יישלח על ידי הצוות המקצועי מבעוד מועד.

10.2.3 בשלב הראשון, הבקשות ידורגו על ידי חברי המנהלת, בהתאם לקריטריונים האמורים **בנספח ג'**. דירוג הבקשות במסגרת מסלול ב' לחבל תקומה, במסגרת התקציב הייעודי, ככל שיאושר, יהיה בהתאם לקריטריונים המפורטים בנספח ג', למעט הקריטריונים הקבועים בסעיף 1 לנספח ג'.

10.2.4 ציון מינימאלי לשם קבלת כתב אישור יהיה לפחות 40% מסך הניקוד, בהתאם לקריטריונים בנספח ג'.

10.2.5 בשלב השני, הבקשות יובאו לדיון במנהלת ההשקעות ויאושרו לפי דירוג הבקשות שנקבע בהתאם לאמור בסעיף 10.2.3, מהניקוד הגבוה לניקוד הנמוך, אלא אם



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

המנהלת החליטה אחרת ונימקה החלטתה, וזאת עד למיצוי סך התקציב שהוקצה לנוהל זה.

בקשות לקבלת מענק במסגרת מסלול ב' לחבל תקומה יתחרו ביניהן על קבלת התקציב הייעודי לחבל תקומה, ככל שיאושר, ככל שסך הבקשות למענקים לחבל תקומה יעלה על התקציב הייעודי. לאחר מיצוי התקציב, יוכלו הבקשות הנותרות במסלול ב' לחבל תקומה, להיות מאושרות בהתאם לדירוג שקיבלו במסגרת התקציב הרגיל לנוהל זה.

10.2.6 על אף האמור, ככל שהמנהלת הפעילה את סמכותה הקבועה בסעיף 4.1.3 יידחו הבקשות עליהן חל הסעיף כאמור. בשלב זה, המנהלת תאשר את כלל הבקשות עליהן לא חל סעיף 4.1.3 – כאמור בסעיף 10.2.5.

10.2.7 ככל שייותר תקציב לאחר אישור הבקשות בהתאם למפורט לעיל, המנהלה תאשר את הבקשות לגביהן חל סעיף 4.1.3 לפי סדר דירוג ובכפוף לקיום יתרה תקציבית מספקת לאישור מלוא הבקשה. ככל שהיקף המענק המבוקש בבקשה עולה על היתרה התקציבית שנותרה, המנהלת תדחה בקשה זו ותאשר את הבקשה הבאה בתור בסדר הדירוג. **לא תאושר בקשה אשר היקף המענק המבוקש במסגרתה חורג מהיתרה התקציבית שנותרה.**

10.2.8 יזם שבקשתו נדחתה מפאת מחסור בתקציב – רשאי להגיש בקשה חדשה. מנהלת ההשקעות תהיה רשאית להכיר במועד הקובע להכרה בהשקעות במועד הגשת הבקשה החדשה או במועד הקובע להכרה בהשקעות שהיה מאושר אילו הבקשה לא הייתה נדחית מפאת מחסור בתקציב ובלבד שמועד זה קדם ב-12 חודשים, לכל היותר, למועד האחרון להגשת בקשות, שנקבע בנוהל שבמסגרתו הוגשה הבקשה החדשה, **לפי בקשת היזם.**

11. הליך קבלת "כתב אישור" לאחר אישור הבקשה ע"י המנהלת:

11.1 מבקש שבקשתו תאושר על ידי המנהלה במסלול א' או ב', יעדכן את גובה הערבות כאמור בסעיף 2.22 לעיל ו/או בהתאם לסעיף 1.10 לעיל, תוך 14 יום מקבלת ההודעה על אישור התוכנית, ולאחר קבלת אסמכתא על עדכון גובה הערבות יקבל **"כתב אישור"**. בסמכות הצוות המקצועי לאשר הארכת המועד כאמור ב-7 ימים נוספים ובלבד שהתקבלה פניה מראש ובכתב מטעם המבקש המפרטת את הנימוקים לעיכוב. **אם גובה הערבות לא יעודכן במועד האמור אישור המנהלת יבוטל ולא יינתן כתב אישור, אלא אם המנהלת שוכנעה כי**



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

הערבות לא עודכנה, כתוצאה מנסיבות חריגות ואקסוגניות למבקש, שלא ניתן היה לצפותן.

11.2 לצד כתב האישור, בשני המסלולים, יקבל המוטב "רשימת השקעות לתוכנית", על פיה המוטב יקבל מענקים בהתאם לביצוע ההשקעות. ככל שבכוונת המוטב לעשות שינוי ברשימת ההשקעות לתוכנית, באחריותו של המוטב לפנות בכתב לשם קבלת אישור המנהלה לשינוי ברשימת ההשקעות, על כך **במסגרת תקופת כתב האישור**. יובהר, כי המנהלה רשאית שלא לאשר העברה בין סעיפים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

12. ליווי הפרויקט באמצעות הגוף המלווה:

12.1 ליווי הפרויקט, בהיבט של ביקורת הנדסית ואישור זכאות למענקים לתשלום, מבוצע עבור המשרד באמצעות חברות שנבחרו על ידו (להלן: "גוף מלווה"), החל ממועד קבלת היתר הבניה במסלול ב' או החל ממועד קבלת כתב האישור במסלול א', ולאורך ביצוע כל העבודות על פי התוכנית המאושרת בכתב האישור.

12.2 התקשורת בין המוטב 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.

12.3 עם תחילת ביצוע העבודות על פי כתב האישור, על המוטב לפנות אל הצוות המקצועי במשרד בבקשה למינוי גוף מלווה לתוכנית.

12.4 הגוף המלווה ינחה את המוטב לבצע את הפעולות הנדרשות לשם הבטחת ביצוע התוכנית המאושרת והפעלת בית המלון כנדרש על פי כתב האישור, ובכללן:

- הקצאת הון מניות נפרע בגובה המענק המאושר על פי חוק, בהתאם לסעיף 40ג(א)(2) לחוק;
- חתימה על כתב התחייבות ואגרת חוב לטובת המדינה (כולל הכיסוי הביטוחי הנדרש);
- רישום שעבוד צף על כלל נכסי התאגיד.

12.5 דיווח על ביצוע התוכנית לשם קבלת המענק יגובה במסמכים שונים אותם יעביר המוטב לגוף המלווה, לרבות: העתקי חשבוניות, רשימוני ייבוא, הוכחות פירעון, חוזים עם קבלני עבודה וספקים וכן כתבי כמויות מאושרים על ידי מפקח הבנייה. כתנאי מקדים לקבלת מענקים במסגרת כל בקשה לתשלום מענק, מהנדס מטעם הגוף המלווה יגיע לפרויקט לכל הפחות בסיום כל אבן דרך כפי שמפורטת בסעיף 13 להלן ובכתב האישור, בהתאם להודעת המוטב לגוף המלווה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

12.6 מכסת הביקורים של הגוף המלווה במסלול השקעות:

12.6.1 המוטב יודיע לגוף המלווה על סיום כל אחת מאבני הדרך האמורות בכתב האישור.

12.6.2 בנוסף לאמור בסעיף 12.6.1 לעיל, המוטב רשאי להזמין את המהנדס לביקור בפרויקט עד למכסה של 14 ביקורים. אם יידרש מספר ביקורים העולה על המכסה האמורה לעיל תחול עלות ביקור המהנדס על המוטב, על פי תעריפי המשרד כפי שיהיו בתוקף באותו מועד.

13. אבני דרך לביצוע:

13.1 תנאי מהותי בכתב האישור הוא ביצוע הפרויקט על פי המועדים הקבועים באבני הדרך האמורים בכתב האישור.

13.2 מועדי ביצוע לתוכנית מאושרת:

13.2.1 **במסלול היתר בנייה (ב')** יש להציג היתר בנייה תקף למלוא הפרויקט, כאמור בסעיף 6.6 לעיל.

13.2.2 **במסלול השקעות (א')** מועדי הביצוע יהיו בהתאם למפורט להלן:

- השלמת חיזוקים ויסודות – 12 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.
- השלמת שלד ומחיצות פנים – עד 30 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.
- השלמת צנרת ומערכות – עד 50 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.
- גמרים, ריהוט והצטיידות, טופס אכלוס, רישיון עסק ופתיחת המלון – עד 60 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.

13.2.3 **במסלול עבודות גמר (ג')** יש לסיים את ביצוע עבודות הגמר, עד לקבלת טופס אכלוס, רישיון עסק ופתיחת המלון – עד 30 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות:

- השלמת צנרת ומערכות – עד 20 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.
- גמרים, ריהוט והצטיידות, טופס אכלוס, רישיון עסק ופתיחת המלון – עד 30 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.

13.3 **באחריות המוטב** להודיע למנהלה ולגוף המלווה על סיום כל אחת מאבני הדרך (כאמור בסעיפים 13.2.1 - 13.2.2), עד למועד האחרון לביצוע אותה אבן דרך. אי דיווח על ביצוע אבן הדרך במועד ייחשב כהפרה של הוראות נוהל זה והוראות כתב האישור.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

13.4 הארכת מועדי ביצוע:

13.4.1 אם תידרש הארכת מועד ביצוע, מעבר למועד הנקוב בכתב האישור, על המוטב בכתב האישור לפנות בבקשה בכתב למנהלת השקעות, לפני המועד הנקוב בכתב האישור לביצוע התוכנית, ולנמק את הסיבות המצדיקות את הארכת מועד הביצוע. הבקשה תכלול עדכון מפורט בדבר סטטוס הביצוע והצפי לסיום.

13.4.2 **במסלול היתר בנייה (ב')** – המנהלה רשאית, מנימוקים שיירשמו, לאפשר הארכה של כתב האישור לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד, ללא אפשרות להארכות נוספות (דהיינו, לתקופה מצטברת של 36 חודשים לכל היותר). **כתב האישור יבוטל באופן אוטומטי ככל שתוקף כתב האישור הסתיים וטרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. במקרה זה ערבות הבקשה תחולט באופן אוטומטי.**

13.4.3 **במסלול השקעות (א')** – המנהלה רשאית, מנימוקים שיירשמו, לאפשר הארכה של כתב האישור ל-2 תקופות של 12 חודשים נוספים כל אחת בלבד, ללא אפשרות להארכות נוספות (דהיינו, לתקופה מצטברת של 7 לכל היותר בהתאם לחוק).

13.4.4 **במסלול עבודות גמר (ג')** – המנהלה רשאית, מנימוקים שיירשמו, לאפשר הארכה של כתב האישור לתקופה של 6 חודשים נוספים בלבד, ללא אפשרות להארכות נוספות (דהיינו, לתקופה מצטברת של 36 חודשים לכל היותר), ובלבד **שמיים קבלת היתר הבניה לפרויקט ועד לסיום הביצוע כאמור לא יחלפו יותר מ-7 שנים כקבוע בסעיף 2.27.3 לעיל.**

13.4.5 המנהלה רשאית שלא לאשר הארכת מועד הביצוע מנימוקים שיירשמו. המנהלה רשאית לבטל את כתב האישור ולחלט את ערבות הבקשה, כולה או חלקה, על פי שיקול דעתה.

14. ביצוע התוכנית ותשלומי מענקים:

14.1 תשומת ליבכם כי על פי הוראת תכ"ס 7.10.6 – "התקשרויות בתחום הבנייה" – על המוטב ובאחריותו לעמוד בכל הכללים וההתניות המפורטות בהוראת התכ"ס ולהתקשר עם קבלן מורשה הרשום ברשימת הקבלנים המוכרים אשר מפורסמת באתר האינטרנט של משרד האוצר¹².

14.2 המוטב יידרש לנהל הנהלת חשבונות נפרדת לפרויקט, תוך ייחוס נאות של הוצאות השייכות לפרויקט, ורישום נפרד של ההשקעות בפרויקט בטופס פחת.

¹² רשימת הקבלנים המוכרים : <https://www.gov.il/he/pages/contractors-recognized?chapterIndex=4>



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 14.3 במצב של הקמת מבנה בעירוב שימושים, יש לעשות הפרדה חשבונאית בין השימושים המלונאיים והשימושים האחרים.
- 14.4 על המוטב לנהל חשבון ייעודי בבנק לביצוע תוכנית ההשקעות המאושרת. המוטב יידרש לשלוח למשרד אישור מהבנק ו/או מר"ח של החברה בדבר ניהול חשבון בנק ייעודי לפרויקט.
- 14.5 **ניתן להגיש חשבוניות בגין ביצוע תוכנית ההשקעות המאושרת ובלבד שהחשבוניות רשומות על שם המוטב בכתב האישור בלבד, ולא יאוחר מ-18 חודשים מתום תוקף כתב האישור.**
- 14.6 חשבוניות בגין ביצוע תוכנית ההשקעות יוגשו בסמוך ככל הניתן למועד ביצוע העבודות בפועל, וישולמו על ידי חשבות המשרד לכל היותר בתוך 45 ימים ממועד קבלת דו"ח המהנדס מטעם הגוף המלווה אצל הצוות המקצועי במשרד, בכפוף לקיום תקציב מתאים במשרד. חשבוניות שיוגשו במועדים מאוחרים יותר, גם אם יאושרו לתשלום, ייתכן ותשלום המענק בגין יידחה בשל שיקולים חשביים/תקציביים ולא ישולם בשנת התקציב במסגרתה הוגשו החשבוניות.
- 14.7 בביצוע פרויקט **במסלול ב'** (מסלול היתר בניה), יתאפשרו תשלומי מענקים בדבר הוצאות התכנון לאחר הצגת היתר בנייה לכלל הפרויקט:
- 14.7.1 **עם הצגת היתר הבנייה המוטב יהיה זכאי לעד 88% מהמענק המאושר בכפוף לאישור החשבוניות על ידי הגוף המלווה. היתרה בשיעור של 12%, תשולם עם אישור דו"ח הביצוע הסופי, כמפורט בסעיפים להלן:**
- 14.7.2 מוטב יהיה זכאי ל-2% נוספים מגובה המענק המאושר לתשלום (לאחר תשלום ה-88%), בכפוף להגשת דו"ח ביצוע סופי (להלן: **"דב"ס"**) – יוגש על ידי המוטב לאחר הצגת היתר הבנייה על פי התוכנית המאושרת.
- 14.7.3 מוטב יהיה זכאי לקבלת תשלום **יתרת המענק** בשיעור של עד 10% מהמענק המאושר לתשלום (המשלימה לשיעורים המפורטים בסעיפים לעיל), עם **אישור הדב"ס ע"י המשרד.**
- 14.8 במהלך ביצוע הפרויקט **במסלול א'** (מסלול השקעות) **ובמסלול ג'** (עבודות גמר), יתאפשרו תשלומי מענקים כפי שיפורט להלן, ובכפוף לאמור בסעיף 11.1 לעיל:
- 14.8.1 **התשלום הראשון** מהמענק המאושר יהיה רק לאחר סיום אבן הדרך הראשונה של כל מסלול. כמו כן בשני המסלולים התשלום הראשון יהא **רק לאחר** קיום התנאים הבאים במצטבר:



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

14.8.1.1 עדכון סכום ערבות הבקשה, כך שתהיה בסכום כולל של 5% מסכום המענק שאושר בכתב האישור, צמוד למדד למחירים לצרכן הידוע באותו מועד, להבטחת הביצוע של מלוא התחייבויותיו של מגיש הבקשה במועד. לצורך עדכון סכום הערבות כאמור, הצוות המקצועי ישלח ליזם קוד להפקת ערבות דיגיטלית על מלוא הסכום.

14.8.1.2 קבלת אישור אדריכל המשרד על התאמת התוכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים ולדרישות המשרד וכן **"תוכנית מאושרת למהנדסים"**, כהגדרתה לעיל.

14.8.1.3 רישום הערות אזהרה:

14.8.1.3.1 להגיש נסח המעיד על רישום הערה תכנונית על ייעוד המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין **לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011**, בדבר ייעוד מקרקעי הפרויקט והשימוש בהם ואיסור שינוי הייעוד או שימוש חורג בהם לייעוד שאיננו למלונאות שלא בהסכמת המשרד ובכתב. נוסח ההערה האמורה מפורט בכתב ההתחייבות המצורף לנוהל **כנספח ט'2**.

14.8.1.3.2 רישום הערה על הצורך בהסכמה **לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969**. נוסח ההערה האמורה מפורט בכתב ההתחייבות המצורף לנוהל **כנספח ט'2**.

14.8.1.3.3 ככל שמדובר בקרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל ו/או שאיננה מוסדרת בלשכת רישום המקרקעין, לרבות בבעלות חברה משכנת, יוגש כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספח ט'1**, חתום ע"י היזם ובחותמת "התקבל" של רמ"י. **היזם ייצור כנספח ט'1** החתום כאמור, גם את אישור רישום התחייבויותיו המפורטות בנספח במרשם הספרים של רמ"י או של החברה המשכנת.

באחריות היזם לוודא, כי כתב התחייבות זה **יצורף** כנספח להסכם הפיתוח ו/או להסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל.

14.8.1.4 במקרים בהם הקרקע בבעלות רמ"י, והוצג הסכם פיתוח כהוכחה לעניין הבעלות על המקרקעין, מותנה התשלום הראשון גם בהצגת הסכם פיתוח בתוקף לשנה לפחות, נכון ליום תשלום המענק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- 14.8.2 **הגשת בקשה לקבלת תשלומים נוספים בהתאם לתוכנית המאושרת:**
- בפרויקטים שסך ההשקעה המוכרת בהם היא עד 10,000,000 ש"ח – תשלומים נוספים בגין השקעה מדווחת ומאושרת יתבצעו ובלבד שגובה התשלום המבוקש הינו בהיקף של לפחות 10% מסך ההשקעות המאושרות בפרויקט בכל דיווח.
 - בפרויקטים שסך ההשקעה המוכרת בהם היא מעל 10,000,000 ש"ח – תשלומים נוספים בגין השקעה מדווחת ומאושרת יתבצעו ובלבד שגובה התשלום המבוקש הינו בהיקף של לפחות 5% מסך ההשקעות המאושרות בפרויקט בכל דיווח.
- 14.8.3 **במהלך ביצוע התוכנית המאושרת המוטב יהיה זכאי לעד 88% מהמענק המאושר בכל שלב על פי אבני הדרך** ובכפוף לאישור החשבונות על ידי הגוף המלווה. היתרה עבור כל שלב, בשיעור של 12%, תשולם עם סיום ביצוע התוכנית, כמפורט בסעיפים 14.8.5 ו-14.8.6 להלן.
- 14.8.4 המבקש יתאם עם המנהלת המשרד את טקס הנחת אבן הפינה ואת טקס פתיחת בית המלון לקהל וכן כל פעולת יחסי ציבור לרבות פרסום במדיה, וזאת בהתראה של 60 יום מראש לפחות. המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לעכב תשלום אחרון בשל אי-עמידה בתנאי זה.
- 14.8.5 **מוטב יהיה זכאי ל-2% מגובה המענק המאושר לתשלום** (לאחר תשלום ה-88%), בכפוף לתנאים הבאים במצטבר:
- (א) **הגשת דו"ח ביצוע סופי (להלן: "דב"ס")** – יוגש על ידי המוטב לאחר סיום ביצוע ההשקעות על פי התוכנית המאושרת.
- (ב) הצגת רישיון עסק תקף לבית מלון ומתן הודעה למשרד בדבר הצפי לפתיחת בית המלון לקהל.
- 14.8.6 מוטב יהיה זכאי לקבלת תשלום **יתרת המענק** בשיעור של עד 10% מהמענק המאושר לתשלום (המשלימה לשיעורים המפורטים בסעיפים 14.8.3 ו-14.8.5 לעיל), עם **אישור הדב"ס** ע"י המשרד. במסגרת בדיקת הדב"ס, תיבחן עמידת המוטב בתנאי מפעל בר-תחרות¹³ כמפורט בסעיף 16.2 להלן.

¹³ בהתאם לסעיף 18א. לחוק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

14.9 הפחתת גובה ערבות הבקשה:

14.9.1 עם ביצוע 50% מההשקעות המאושרות, ולאחר סיום אבן הדרך השנייה במסלול השקעות ואבן הדרך הראשונה במסלול עבודות גמר, רשאי המוטב לבקש הקטנת הערבות ב-50%.

14.9.2 עם הצגת תעודת גמר ואישור לאכלוס על פי טופס 5, הצגת רישיון עסק תקף לבית המלון ופתיחתו, רשאי המוטב לבקש הקטנת הערבות ב-25% נוספים (75% במצטבר).

14.9.3 יתרת הערבות תוחזר למוטב עם אישור הדב"ס, כאמור בסעיף 14.8.6 לעיל.

14.9.4 בנסיבות של עיכוב באישור הדב"ס כאמור, מעבר לתקופת הערבות, יידרש המוטב להאריך את תוקף הערבות בשנה נוספת בכל פעם, עד לאישור הדב"ס.

15. חילוט ערבות:

15.1 **בהתאם** לסמכות המנהלה הקבועה בסעיף 4 לעיל, המנהלה תחלט את ערבות הבקשה, כולה או חלקה במקרים המפורטים להלן, אלא אם קבעה מנימוקים שיירשמו כי לא תחולט הערבות:

15.1.1 שינוי מהותי בפרטי התוכנית שיתקבל לאחר אישורה, כגון: סוג ורמה של בית המלון, שינוי במספר החדרים, שינוי בהיקף ההשקעה וכו', אשר לו היו ידועים מראש היו משפיעים על היתכנות אישור התוכנית.

15.1.2 אי-עמידה בתנאי הנוהל, בתנאי כתב האישור או בדרישות החוק, לרבות ההתחייבויות המפורטות בנספחי הנוהל.

15.1.3 אי-עמידה באבני הדרך בהתאם לקבוע בנוהל זה.

15.1.4 ביטול כתב אישור – בעקבות החלטת מנהלה או לפי בקשת היזם.

15.1.5 המנהלה ראתה לנכון לחלט את הערבות וזאת לאחר שהפעילה שיקול דעתה ומנימוקים שיירשמו.

15.1.6 על אף האמור בסעיף 15.1, ככל שתוקף הערבות לא יחודש ע"י היזם, לפחות 60 יום לפני פקיעת תוקפה, תחולט הערבות **באופן אוטומטי** ללא שיקול דעת המנהלה.

15.1.7 על אף האמור בסעיף 15.1, לעניין מסלול ב' (מסלול היתר בניה) – יזם שלא הציג היתר בניה במהלך תקופת כתב האישור, תחולט ערבות הבקשה **באופן אוטומטי** ללא שיקול דעת המנהלה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

15.1.8 בקשה שהוגשה במסגרת נוהל זה, ומסיבות שונות הודיע היזם כי הוא מושך את בקשתו, כאמור בסעיף 9.3 לעיל, לפני שאושרה במנהלה, תחולט הערבות בהתאם למועד משיכתה:

- נמשכה לפני בדיקתה ע"י הצוות המקצועי – לא תחולט הערבות ותוחזר למבקש.
- נמשכה לאחר בדיקת הצוות המקצועי ובטרם הוצג הפרויקט בפני חברי המנהלה – יחולט סכום בגובה של 50% מגובה הערבות, והיתרה תוחזר למבקש.
- נמשכה לאחר הצגת הפרויקט בפני חברי המנהלה – הערבות תחולט במלואה.

15.2 הליך חילוט הערבות במנהלה:

15.2.1 בטרם תובא הבקשה בפני מנהלת ההשקעות לצורך קבלת החלטה בנוגע לחילוט הערבות, תישלח למוטב התראה בכתב בדבר הבאת הבקשה בפני המנהלה לקבלת החלטה בנושא חילוט הערבות. למוטב תינתן האפשרות להגיש התייחסות כתובה אשר תובא בפני המנהלה בטרם קבלת החלטה בנושא. המוטב ינמק את בקשתו ויתמוך אותה באסמכתאות.

15.2.2 על המוטב יהיה להגיש התייחסותו, לרבות אסמכתאות, בתוך 21 יום מיום קבלת מכתב ההתראה.

15.2.3 ככל שהמוטב יבקש שלא לחלט את הערבות, המנהלה תדון בבקשתו ותשקול בין היתר את מכלול השיקולים המנויים בסעיף 15.3 להלן.

15.2.4 לא הגיש המוטב התייחסותו בתוך פרק הזמן האמור בסעיף 15.2.2 לעיל, המנהלה תקבל החלטה בנושא חילוט הערבות על סמך המידע הקיים בפניה בלבד.

15.3 שיקולים שעל המנהלה לשקול בעת קבלת החלטה בדבר חילוט ערבות:

15.3.1 מצב מיוחד במדינה שהשפיע באופן ישיר על התקדמות הפרויקט.

15.3.2 נסיבות אקסוגניות ליזם ו/או לפרויקט, שגרמו לקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בסעיפים 15.1.1 – 15.1.5, 15.1.8 לעיל.

15.3.3 כל סיבה אחרת לשיקול דעת המנהלה.

15.4 החלטת המנהלה בדבר חילוט הערבות או אי חילוט הערבות תהיה מנומקת.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

16. הפעלת בית המלון:

- 16.1 תקופת ההפעלה תהא בהתאם לאמור בסעיף 2.28 לעיל.
- 16.2 בהתאם להוראות החוק, על המוטב בכתב האישור **במסלול א' ובמסלול ג'** לעמוד בתנאי מפעל בר-תחרות במשך כל "תקופת ההפעלה"¹⁴: "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".
- 16.3 המוטב בכתב האישור מתחייב לאפשר בכל עת למשרד או למי מטעמו, לבקר את פעולותיו ולפקח על ביצוע הפרויקט או הפעלתו של בית המלון ולפעול על פי הנחיות המשרד.
- 16.4 בכל פרסום יזום, ממועד קבלת כתב האישור וכן במשך חמש שנות ההפעלה הראשונות, יצוין באופן מפורש כי משרד התיירות היה שותף במימון הפרויקט.
- 16.5 ככל שהמלון ינוהל על ידי חברת ניהול על המוטב בכתב האישור להודיע לצוות המקצועי על כך ולמלא אחר ההתחייבויות הנדרשות כאמור בכתב ההתחייבות, מצורף **כנספח ט"ו**.
- 16.6 המוטב מתחייב לשמור על דיני הקניין הרוחני כפי שינהגו מעת לעת במדינת ישראל. ככל שהמוטב 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 ממנו את החזרתם בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק.

17. מידע נוסף ויצירת קשר:

מידע נוסף ניתן למצוא באתר האינטרנט של המשרד, בכתובת:

https://www.gov.il/he/Departments/legalInfo/investment_management

ניתן לפנות לגב' אורית חמד, מנהלת אגף א כלכלה, או לגב' ג'ני ארבל, מנהלת תחום פיתוח והשקעות, במינהל כלכלה והשקעות במשרד, בטל': 02-6664384/94 או באחת מכתובות הדוא"ל: IngaM@tourism.gov.il, JennyD@tourism.gov.il, OritH@tourism.gov.il

¹⁴ בהתאם לסעיף 18א.(ג)(3) לחוק.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח א': תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים

חודש	נקודות (מדד בסיס ינואר 1992 = 100)
יולי-25	375.8082
תקרת השקעה בש"ח	
מלון חדרים רמה A נופש	1,222,350
מלון חדרים רמה A עירוני	1,078,148
מלון חדרים רמה B נופש	906,496
מלון חדרים רמה B עירוני	781,421
מלון חדרים רמה C נופש	635,300
מלון חדרים רמה C עירוני	542,940
מלון חדרים רמה D נופש	489,975
מלון חדרים רמה D עירוני	397,023
מלון סוויטות רמה A נופש	1,271,449
מלון סוויטות רמה A עירוני	1,126,177
מלון סוויטות רמה C נופש	808,288
מלון סוויטות רמה C עירוני	671,005
מלונות חדרים רמה A נופש	778,678
מלונות חדרים רמה A עירוני	661,486
מלונות חדרים רמה C נופש	433,913
מלונות חדרים רמה C עירוני	282,422
מלונות סוויטות רמה A נופש	903,895
מלונות סוויטות רמה A עירוני	751,616
מלונות סוויטות רמה C נופש	607,371
מלונות סוויטות רמה C עירוני	505,704
כפר נופש רמה A	1,205,683
כפר נופש רמה C	663,017
אכסניית נוער (למיטה)	137,097



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח ב': רשימת מסמכים שיש לצרף לבקשה

רשימת עזר להגשת הבקשה לאחר הזנת הבקשה במערכת "קלכלית":

שם המסמך	סעיף בנוהל
דו"ח הבקשה מתוך המערכת המקוונת	5
תעודת רישום תאגיד עסקי, תזכיר ותקנון	7.1
תדפיס נתוני תאגיד כפי שמופיע באתר רשם החברות	
נספח ד'	
אישור ניהול ספרים מורחב	7.2
אישור ניכוי מס במקור	
תוכנית בניין עיר בתוקף – הוראות מילוליות, תשריט ונספח בינוי. באם התקנון מעדכן או מתייחס לתב"עות קודמות בתוקף או המשפיעות על התב"ע התקפה, יש לצרף גם אותן. היתר הריסה בתוקף או הריסה בפועל – באם נדרש, בהתאם למסלול.	6.1
נספח ה'	6.1
אישור עדכני על זכויות במקרקעין נשוא הבקשה, מלשכת רישום המקרקעין או רשות מקרקעי ישראל	6.2
מסמכים אחרים המעידים על זכות במקרקעין	6.3
אישור יכולת פיננסית	6.3
היתר בנייה – בפרויקטים במסלול א' או במעבר למסלול א' או לפרויקטים במסלול ג'	6.6
אישור התאמת הפרויקט לתקנים הפיזיים של משרד התיירות – לפרויקטים במסלול א' ו-ג'	6.6
תצהיר מאומת כדין מטעם מהנדס בדבר שלב ביצוע הפרויקט – לפרויקטים במסלול ג' – נספח י"ח	6.7
הסכם ליווי וסגירה פיננסית לסיום הפרויקט – לפרויקטים במסלול ג'	6.7.3
ערבות בקשה – בהתאם לדרישה לערבות דיגיטלית שתישלח על ידי הצוות המקצועי בהודעה נפרדת לאחר הגשת הבקשה	7.3
מבנה לשימור בלבד: תוכנית מאושרת לשימור אתרים או אישור מהנדס הרשות המקומית בדבר בחירת המבנה כמבנה לשימור על פי כרטסת השימור של אותה רשות	7.4
פרטי בנק (צילום שיק) ו/או אישור הבנק על ניהול חשבון	7.6
הצהרה בדבר זכות במקרקעין – נספח ז' (זכייה במכרז קרקע/פטור ממכרז)	7.7.1
התחייבות למקרקעין בבעלות רמ"י – נספח ט'1 התחייבות לרישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין – נספח ט'2 – לפי העניין	7.7.2
הצהרות והתחייבות המבקש – נספח י'1 בשני המסלולים	7.7.3
הצהרות והתחייבות המבקש – נספח י'2 – בפרויקט במסלול ב'	
הסכמה והתחייבות לשלם את מלוא הסכום עבוד בדיקת תוכניות אדריכליות והסקר הכלכלי – נספח י"ב	7.7.4
התחייבות לאי מכירת יחידות מלונאיות – נספח י"ג	7.7.5
הצהרת אי קבלת מענקים – נספח י"ד	7.7.6
חברת ניהול – נספח ט"ו (באם נחתם או ייחתם הסכם ניהול)	7.7.7
תצלומים ומפה, המעידים על מיקום הפרויקט וסביבתו בצירוף תצהיר – נספח י"ז	7.5



משרד הבריאות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח ג': קריטריונים וסדרי עדיפות להקצאת התקציב

בהתאם לאמור בסעיף 10.2 לנוהל, הבקשות ידורגו על פי אמות המידה הבאות:

1. הקמת חדרים חדשים באזורים תיירותיים בעלי יתרון יחסי (עד 27 נקודות)

27 נקודות	ישובי הצפון, שהוגדרו בנספחים א'-ב', בקובץ הבהרה בנוגע לזכאות יישובי ספר להגשת תביעות נזק עקיף, שפורסם ביום 26/03/2024 מטעם רשות המיסים ¹⁵ , ויישובים המוגדרים כחלק מ"חבל תקומה" בהתאם לחוק שיקום נרחב לחבל התקומה כאזור מיקוד לאומי וסיוע ליישובים הסמוכים אליו, תשפ"ה-2025.
22 נקודות	ירושלים והחלטות ממשלה
18 נקודות	נצרת, טבריה וסובב כנרת
15 נקודות	אזור הדרום*
	קרבה של עד 15 ק"מ לשדות תעופה בינלאומיים
13 נקודות	ערי החוף וים המלח
11 נקודות	יתר האזורים שבמפת אזורי העדיפות הרלוונטית

* מקו דימונה דרומה.

2. התרשמות כללית (עד 40 נקודות)

התרשמות חברי המנהלה בהתייחס לקריטריונים הבאים:

- פרויקט ברמה עממית בהתאם לסוג ולרמה של מתקן האכסון המלונאי העממי (עד 10 נקודות);
- לעניין זה "פרויקט ברמה עממית" – בית מלון ברמה C עירוני, D עירוני, D נופש או אכסניה, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות;
- מידת הקרבה למתחם תיירותי משמעותי, כגון: חוף ים, אתרים היסטוריים או משאב תיירותי אחר (עד 10 נקודות);
- מאפיינים ייחודיים של הפרויקט כגון: מבנה לשימור, תרומה לסביבה או לתעסוקה, התאמה מיוחדת לבעלי מוגבלות מעבר לנדרש בחוק, תרומה כלכלית באזור הפריפריה/קו עימות (עד 5 נקודות);
- התרשמות כללית מהמבקש לרבות ניסיון של בעלי שליטה בו בקידום פרויקטים מלונאיים (עד 5 נקודות);

¹⁵ קובץ הבהרה בנוגע לזכאות יישובי ספר להגשת תביעות נזק עקיף, שפורסם ביום 26/03/2024 מטעם רשות המיסים:
<https://www.gov.il/he/pages/procedures-260324-2>



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

- התרשמות כללית מהפרויקט לעניין גיוון המוצר ביחס לאזור שבו הוא נמצא, חדשנות הפרויקט, זמינות ביצוע, תרומה לתיירות נכנסת ותרומה לתחרות הן בענף והן באזור בו הוא נמצא (עד 10 נקודות);

3. **שיעור המינוף – בקשות במסלול עבודות גמר (ג') בלבד (עד 10 נקודות)**
פרויקט מלוואי אשר לצורך הקמתו נלקח אשראי בנקאי או מוסדי, בשיעור שבין 20-50%, אשר יציג הסכם מימון חתום, יקבל 5 נקודות. הסכם מימון חתום לשיעור מימון של 50% ומעלה יקבל 10 נקודות.

4. **בקשה חוזרת (3 נקודות)**
בקשה שהוגשה במסגרת נוהל שפורסם בשנה הקודמת, עמדה בכל תנאי הסף והבדיקות המשלימות במסגרת המועדים הקבועים בנוהל, ולא אושרה מפאת מחסור בתקציב, תזוכה ב- 3 נקודות.

5. **הרחבת מלון (עד 15 נקודות)**
בקשת להרחבת בית מלון תזכה בנקודות בהתאם לטבלה להלן:

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

6. **השתייכות לרשת בתי מלון בינלאומית (עד 5 נקודות)**
מתקן אכסון שעתיד להיות מנוהל על ידי רשת בינלאומית לניהול בתי מלון, על פי הגדרת המשרד, אשר בניהולה עד 5 בתי מלון בישראל לכל היותר, אשר יציג חוזה חתום בין מגיש הבקשה לבין אותה רשת בינלאומית, לתקופה של 10 שנות הפעלה יקבל 5 נקודות. להסכם לתקופה קצרה יותר מ-10 שנים יקבל ניקוד נמוך יותר באופן יחסי לתקופת ההפעלה כמפורט.

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 סדר הופעתם בנספח זה.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח ד': 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 01/2025 – נספח ה': אישור מהנדס ועדה מקומית

תאריך: _____

לכבוד

משרד התיירות

הנדון: אישור לצורך הגשת בקשה למעמד "מפעל מאושר"

שם התאגיד: _____

הפרויקט: _____

כתובת: _____

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

הריני לאשר כי:

1. התוכנית התקפה החלה על המגרש היא תוכנית מס' _____ שאושרה בתאריך _____.

תוקף פקיעת התוכנית (אם רלוונטי) _____.

היעודים/שימושים המותרים במגרש במסגרת התוכנית: _____.

2. האם הופקדה תוכנית נוספת שמקודמת ומעדכנת את התוכנית הנוכחית? כן/לא. פרט: _____.

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

שטח בנוי:

ייעוד מלונאי: _____ מ"ר

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

קיום מבנה המיועד להריסה כן / לא (מחק את המיותר)

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 01/2025 – נספח ו': אישור יכולת פיננסית

מדובר בנוסח כללי בלבד* - יש להעביר אישור על נייר רשמי של הבנק

לכבוד

משרד התיירות

אגף מרכז השקעות בתיירות

ירושלים

שלום רב,

הנדון: חברת _____ מס' זיהוי _____ (להלן: "הלקוח")

לבקשת הלקוח הננו להודיעכם כי הלקוח מנהל את חשבונותיו אצלנו והוא נמנה על הלקוחות הטובים שלנו.

הלקוח הודיע לנו על כוונתו להקים/להרחיב פרויקט מלונאי של _____ בהיקף השקעה כולל של _____ ש"ח, ולצורך כך ישקיע ממקורותיו העצמיים את ההון העצמי הנדרש במסגרת החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959 (להלן: "הון עצמי").

בהתבסס על ניסיוננו והיכרותנו עם הלקוח ו/או בעלי מניותיו אנו מאשרים כי נכון למועד מכתבנו זה יש ללקוח את האמצעים והיכולת הפיננסית להעמיד הון עצמי לפרויקט בהיקף של _____ ש"ח, המהווים 20% מהיקף ההשקעה הנדרשת לקבלת היתר בנייה/הקמת/הרחבת/ביצוע עבודות גמר בפרויקט.

בכבוד רב,

_____ בנק

***נוכח ההבדלים הצפויים בין האישורים השונים בעקבות נהלי הבנקים, אישור הנוסח הסופי שיתקבל יעשה על ידי הצוות המקצועי במשרד התיירות בלבד.**



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח ז': הצהרה בדבר זכות במקרקעין

אני מצהיר כי אני מחזיק בזכות במקרקעין מושא הבקשה למנהלת ההשקעות בתיירות, שהוגשה על ידי במסגרת נהלי מנהלת ההשקעות לשנת 2025 (להלן: "הבקשה") בעקבות אחד מאלו (יש למלא את הרלוונטי):

☐ זכיה במכרז רשות מקרקעי ישראל בשיתוף משרד התיירות מספר _____ (להלן: "המכרז").

א. במסגרת הצעתי למכרז, נחתמה על ידי הצהרה והתחייבות, שלאחר זכייתי במכרז, היוו חלק מהסכם הפיתוח ושלפיהן התחייבתי להקים מיזם תיירותי בהתאם לפרוגרמה שהוגשה למשרד התיירות לצורך קבלת המלצה להשתתפות במכרז. פרוגרמה זו כללה הקמת מתקן אכסון מלונאי ברמה _____ בן _____ חדרים.

ב. הריני מצהיר, כי הפרוגרמה שהוגשה על ידי במסגרת הבקשה ושבעבורה אני מבקש לקבל מענק, זהה לפרוגרמה שבגינה זכיתי במכרז, הן לעניין רמת המלון והן לעניין מספר החדרים.

***יש לצרף את המלצת משרד התיירות שניתנה לצורך השתתפות במכרז רמ"י.**

חתימה

תאריך

☐ הקצאת קרקע בפטור ממכרז לפי תקנה 25(15) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לאחר שקיבלתי את המלצת מנכ"ל משרד התיירות.

א. ביום _____ קיבלתי את המלצת מנכ"ל משרד התיירות, שהמליץ על הקצאת הקרקע מושא הבקשה בפטור ממכרז לטובתי לשם הקמת מתקן אכסון מלונאי.

ב. הריני מצהיר, כי הפרוגרמה שהוגשה על ידי במסגרת הבקשה ושבעבורה אני מבקש לקבל מענק, זהה לפרוגרמה שבגינה ניתנה המלצת מנכ"ל משרד התיירות, הן לעניין רמת המלון והן לעניין מספר החדרים.

***יש לצרף את המלצת מנכ"ל משרד התיירות להקצאת הקרקע בפטור ממכרז.**

חתימה

תאריך

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי בכתובת _____ מר/גב' _____ ו- _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. מס' _____ 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.

חותמת

חתימה

שם עו"ד

תאריך



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח ח': נוסח ערבות בקשה דיגיטלית

תדפיס ערבות דיגיטלית

נושא הערבות:

כתב אישור בהתאם למענק חוק עידוד השקעות הון תיק _____ תוכנית _____

סכומים ותאריכים

גובה הערבות: _____ שקלים חדשים.

הצמדה: _____ מדד מחירים לצרכן

תאריך בסיס להצמדה: _____

תאריך הנפקת הערבות: _____ תאריך סיום תוקף הערבות: _____

ניסוח ההתחייבות

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטאליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ס של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- ההצמדה של הערבות תחושב ביחס לערך המדד הידוע בתאריך הבסיס להצמדה. ההצמדה תתבצע בין אם השינוי במדד היה חיובי או שלילי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר הימים לחילוט – 15

אסמכתאות

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות: _____

אסמכתא פנימית 1 של מקבל הערבות: _____



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח ט'1: התחייבות למקרקעין בבעלות רשות מקרקעי ישראל

לכבוד _____
משרד התיירות

לכבוד _____
רשות מקרקעי ישראל

כתב התחייבות

ידוע לי על פי הנוהל להקמה/הרחבת בתי מלון, כי עליי לרשום, בין היתר, הערת אזהרה, על הנכס הידוע כגוש _____ חלקה/ות _____ בעיר _____, (להלן: "המקרקעין") בגינו הגשתי את הבקשה מס' _____ לקבלת מעמד של "מפעל מאושר" ממנהלת השקעות בתיירות (להלן: "הבקשה").

מאחר והנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, אלא ברשות מקרקעי ישראל, ולא ניתן לרשום את הערת האזהרה כאמור, אני ממציא כתב התחייבות זה.

החברה _____ מספר ח.פ. _____, מגישת הבקשה מתחייבת 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 מצהיר כי התב"ע לא נמצאת בהליך של שינויים וכי אני ו/או מי מטעמי לא מתכוון לבצע שינויי תב"ע לתוכנית.
- ג. להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע המנהלה, אם במהלך תקופת ההפעלה כהגדרתה בנוהל במסגרתו אושרה הבקשה, כפי שנקבעה בעת אישור דו"ח הביצוע הסופי או ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם הגוף המלווה, המאשר את השלמת הפרויקט, ייעשה שימוש שאינו למלונאות.
- ד. אני מתחייב כי לא אתכנן, אגיש או אבקש שינוי ייעוד למקרקעין או שימוש חורג במקרקעין, בכולו או בחלקו לייעוד או שימוש שאינו מלונאי, אלא בהסכמה בכתב ומראש ממשרד התיירות.
- ה. ידוע לי, כי לא אהיה זכאי לקבל מענקים אם לאחר אישור התוכנית על ידי המנהלה תוגש בקשה לעירוב שימושים ו/או להוספת שימושים שאינם מלונאיים.
- ו. 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.
- ז. אני נותן בזאת את הסכמתי לרשות מקרקעי ישראל להתנות ביצועה של כל עסקה או שינוי במקרקעין האמורים, הן במובן הקנייני והן במובן התכנוני, בהסכמתו של משרד התיירות.
- ח. כמו כן אני נותן את הסכמתי כי מסמך התחייבות זה יצורף כנספח להסכם החכירה שנחתם או ייחתם ביני ובין רשות מקרקעי ישראל בגין המקרקעין.

תאריך	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 01/2025 – נספח ט'2: התחייבות לרישום הערות אזהרה במקרקעין הרשומים אצל רשם המקרקעין

לכבוד _____
משרד התיירות
לכבוד _____
הרשות המקומית

כתב התחייבות

ידוע לי על פי נוהל זה, כי עליי לרשום, בין היתר, את ההערות כמפורט להלן, על הנכס הידוע כגוש _____ חלקה/ות _____ בעיר _____, (להלן: "המקרקעין") בגינו הגשתי את בקשה מס' _____ לקבלת מעמד של "מפעל מאושר" ממנהלת השקעות בתיירות (להלן: "הבקשה").

החברה _____ מספר ח.פ. _____, מגישה הבקשה מתחייבת בזאת כדלקמן:

- א. לרשום הערה על ייעוד המקרקעין, לפי **תקנה 27** לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בנוסח הבא:

"המלון ישמש 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 ובכתב.

כמו כן, לא תוגש תוכנית לשינוי ייעוד או לשימוש חורג במקרקעין, בכולו או בחלקו, שלא למטרות מלונאות אלא בהסכמה בכתב של משרד התיירות."
- ב. לרשום הערה על הצורך בהסכמה, לפי **סעיף 128** לחוק המקרקעין, בנוסח הבא:

"במקרה בו יימכרו, יינתנו או יועברו הזכויות במקרקעין כולן או חלקן, אני מתחייב כי תוכן התחייבויותי כלפי משרד התיירות ו/או ועדת ההשקעות ו/או מנהלת השקעות בתיירות בעניין כתב האישור/כתב הזכאות, תועברנה בשלמותן, כלפי הרוכש ו/או מקבל הזכויות."
- ג. אני מצהיר כי התב"ע לא נמצאת בהליך של שינויים וכי אני ו/או מי מטעמי לא מתכוון לבצע שינויי תב"ע לתוכנית.
- ד. אני מתחייב להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע המנהלה, אם במהלך 15 שנים ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם המשרד המאשר את השלמת הפרויקט, ייעשה שימוש חורג במבנה שאינו למטרת מלונאות.

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 01/2025 – נספח י'1: הצהרות והתחייבויות המבקש למסלולים א', ב' ו-ג'

אני/החתומים מטה, מצהיר/ים ומאשר/ים בשם המבקש כדלהלן:

1. התאגיד 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 זה ובחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959, ובהתאם 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 מסמכיו ונספחיו.
4. הנני מצהיר כי בידי הידע, המומחיות והניסיון הדרושים לביצוע ההתחייבויות על פי תנאי הנוהל.
5. הנני מצהיר כי לא הפרתי את הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על ידי שימוש במבנה מלונאי למטרות אחרות בניגוד לייעודו התיירותי ובניגוד לתוכנית שאושרה לי בעבר ע"י מנהלת ההשקעות בתיירות.
6. הנני מצהיר, כי ידוע לי שלא אהיה זכאי להגיש בקשה ולא אהיה זכאי למענקים על פי נוהל זה, ככל שעל המקרקעין לגביהם מבוקש מענק על פי נוהל זה, הוגשה או תוגש בקשה לעירוב שימושים כהגדרת המונח בנוהל.
7. בנוסף, אני מצהיר ומתחייב כי ככל שבקשתי תאושר על פי נוהל זה, לא אגיש אני ו/או מי מטעמי בקשה לעירוב שימושים על הקרקע לגביה ניתן מענק על פי נוהל זה.
8. אני/מתחייב/ים:
 - א. להתאים את בית המלון לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות לצורך רישוי עסקים, למעט אם נתקבלה הקלה ספציפית בנושא זה.
 - ב. להפעיל מערכת הזמנות אינטרנטית לחדרי המלון הנגישה לכלל האוכלוסייה.
 - ג. לא להעביר את הזכויות בפרויקט אלא רק לאחר אישור ובכתב של מנהלת ההשקעות.
 - ד. ידוע לי כי תנאי מהותי בכתב האישור הוא עמידה במועדים הקבועים באבני הדרך כאמור בסעיף 13.2 לנוהל ואני מתחייב לעמוד בהם.
 - ה. להזמין את הנהלת המשרד לטקס פתיחת בית המלון לקהל, וזאת בהתראה של 60 יום לפחות.
 - ו. להציב שילוט בדלפק קבלת האורחים במלון או במקום בולט אחר במהלך כל תקופת ההפעלה, בהתאם לפורמט שיסופק על ידי המשרד (**נספח ח'**), אשר יציין כי הקמת/הרחבת המלון בוצעה בסיוע משרד התיירות.
 - ז. להשיב את כספי המענק על פי חוק בשיעור שתקבע המנהלה:
 - (1) אם במהלך תקופת ההפעלה, כהגדרתה בנוהל, ייעשה שימוש חורג במבנה המלונאי, ללא אישור המשרד, עבור עסק כלכלי אחר שאינו למלונאות.
 - (2) אם לא יעמוד בית המלון בתנאי "מפעל בר-תחרות" כהגדרתו בסעיף 18א'(ג)(3) לחוק, וזאת במשך כל "תקופת ההפעלה" כנדרש בחוק.
 - (3) אם לא תופעל מערכת הזמנות הפתוחה וזמינה טלפונית ובאינטרנט לכלל הציבור לרבות קבוצות ויחידים.
 - (4) אם יותנה שירות הלינה בחיוב לרכישת שירות אחר לרבות סדנאות, שיעורים רוחניים, וכדו'.

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 01/2025 – נספח י' 2: הצהרות והתחייבויות המבקש במסלול ב'

אני/ו החתומים מטה, מצהיר/ים ומאשר/ים בשם המבקש כדלהלן:

1. 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 זה לעניין מסלול ב', אני מודע כי משך כתב האישור לפי מסלול זה הינו עד 30 חודשים עם אפשרות הארכה ב-6 חודשים נוספים בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לנוהל, וכי בהתאם לכך אני מגיש את בקשתי זו.
3. ידוע לי, כי כתב האישור יבוטל באופן אוטומטי ככל שתוקף כתב האישור הסתיים וטרם התקבל היתר בנייה לפרויקט – חילוט ערבות.
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 מסמכיו ונספחיו.
5. הנני מצהיר כי בידי הידע, המומחיות והניסיון הדרושים לביצוע ההתחייבויות על פי תנאי הנוהל.
6. אני/ו מתחייב/ים:
 - א. לקבל היתר הבנייה לכלל הפרויקט בהתאם לתוכניות האדריכליות שיאושרו לתקנים הפיזיים של המשרד;
 - ב. לא להעביר את הזכויות בפרויקט אלא רק לאחר אישור מראש ובכתב של מנהלת ההשקעות;
 - ג. ידוע לי כי תנאי מהותי בכתב האישור הוא עמידה במועדים הקבועים באבני הדרך כאמור בסעיף 13.2 לנוהל ואני מתחייב לעמוד בהם.

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 01/2025 – נספח י"א: אופן הגשת תוכניות אדריכליות לאדריכל הבודק

יש למלא את הנתונים הנדרשים בטופס המקוון בקישור להלן –

<https://www.gov.il/he/service/request-for-architectural-assessment>

לאחר הזנת הבקשה וקבלת האסמכתא בגין התשלום, ישלחו פרטי האדריכל הבודק.

כללי:

ההנחיות להלן מגדירות כיצד להגיש פרויקטים למשרד התיירות, לשם בדיקת התאמתם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. ההנחיות נועדו לקצר את זמן הבדיקה ובכך להקל על מתן השירות ולייעל אותו, זאת על רקע עומס של פרויקטים המוגשים לאישור. קיצור זמן הבדיקה יאפשר שחרור מוקדם יותר של הפרויקטים לרישוי ולביצוע.

הבקשות לאדריכל/ית הבודק/ת יוגשו לבדיקה כשהן כוללות:

1. תוכנית ההגשה:

- 1.1 הבקשות יוגשו בפורמט הגשה להיתר או הגשה לרישיון עסק, זהים להגשה המוגשת לוועדה/לרשות המקומית.
- 1.2 ההגשה תהיה בקבצים. סוג הקבצים יהיה dwg ו-dwf.
- 1.3 כל יחידות האירוח ימוספרו בסדר רציף.
- 1.4 לכל מרחב מוגן יצוין השימוש הכפול, ככל שיש כזה.
- 1.5 יש לפרט את הריהוט הבסיסי ביחידות האירוח ובשטחים הציבוריים ולציין את הייעוד של כל שטח.
- 1.6 בקבצים יופיעו קוים סגורים (פוליליין) סביב כל אחת מהפונקציות הבאות בנפרד (הפולילינים יסומנו סביב שטח כל אלמנט, מ"ר נטו, ללא קירות חוץ וללא מחיצות פנימיות):
 - יחידות אירוח (כל אחד ממרכיבי היחידה יסומן בנפרד – חדר, חדר/הרחצה, מבואת כניסה).
 - באופן דומה יסומן כל פונקציה של השטחים הציבוריים והשירותיים והמרחבים המוגנים (יסומן שטח נטו פונקציונלי, ללא שטחי פרוזדורים ומעברים בין הפונקציות).
- 1.7 במקרה של יחידות אירוח חזרתיות אין צורך בסימון תתי-החלוקות ביחידה יותר מפעם אחת.
- 1.8 יש לציין את היחידות הנגישות לנכים.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

2. מסמך נלווה לתיאור התוכנית:

- 2.1 תיאור כללי של התוכנית אשר יכלול נתונים בסיסיים כגון :
גוש, חלקה, מגרש, שטח המגרש, שטח הבניה, תב"ע שחלה בשטח, כמות יחידות האירוח, הסיווג המלונאי המבוקש בהתאם לתקנים הפיזיים ורמת המלון המשווערת.
- 2.2 טבלת כל המרכיבים של השטחים הציבוריים והשירותיים, שטחם ומיקומם (מבנה ומפלס), בהתאמה לפוליליינים הסגורים שסומנו בהגשות.
- 2.3 פירוט שטחים מסחריים המתוכננים במסגרת הפרויקט, ככל שישנם כאלה, וזיקתם למלון, אם ישנה.

3. סט מסמכי התב"ע:

- 3.1 יצורפו התשריט, התקנון ונספחי הבינוי של התב"ע החלה בתא השטח המיועד.
- 3.2 אם שטחי הבניה ו/או הייעוד למלונאות נגזרים ממסמכים אחרים, יש לצרפם.
- 3.3 אם הייעוד מבוקש במסגרת בקשה לשימוש חורג, יש לציין זאת.

4. חומר רקע:

לפי הצורך מומלץ להגיש כל חומר רקע שיסייע להסביר את הפרויקט, כולל הדמיות.

לכל שאלה ניתן לפנות לאדריכל הבודק ו/או לרון נדבורני בטלפון 02-6664259, בכתובת מייל RonenN@tourism.gov.il.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח י"ב: הסכמה והתחייבות לשאת בתשלום בגין בדיקת התוכניות האדריכליות והסקר הכלכלי

תשלום בגין בדיקת תוכניות אדריכליות:

1. בהתאם למפורט בסעיף 8 לנוהל זה, הנני מסכים לשאת בתשלום בגין בדיקת התוכניות האדריכליות שהוגשה על ידי למנהלת ההשקעות בתיירות, לצורך קבלת מענק השקעה מטעם מנהלת ההשקעות בתיירות, בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק") והתאמתן לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ע"פ הקבוע בחוזר מנכ"ל מס' 12/2012 "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של משרד התיירות.
2. הריני מצהיר כי קראתי את חוזר מנכ"ל מס' 5/2008 "נוהל בדיקות התאמה לתקנים הפיזיים", וכי אני מודע לאופן הליך בדיקת התוכניות האדריכליות.
3. הריני מצהיר כי תעריפי הבדיקה האדריכלית המפורטים להלן ידועים לי ומוסכם עלי לשאת בתשלום בגינה, בהתאם למספר החדרים המבוקש בבקשה שהוגשה על ידי כאמור לעיל.

כמות יחידות/שעות	ש"ח לפני מע"מ	ש"ח כולל מע"מ 18%
עד 50 יחידות אירוח- 25 שעות	6,396.25	7,547.58
עד 100 יחידות אירוח- 30 שעות	7,675.50	9,057.09
עד 150 יחידות אירוח- 35 שעות	8,954.75	10,566.61
עד 200 יחידות אירוח- 40 שעות	10,234.00	12,076.12
עד 250 יחידות אירוח- 45 שעות	11,513.25	13,585.64
עד 300 יחידות אירוח- 50 שעות	12,792.50	15,095.15
מעל 300 יחידות אירוח- 55 שעות	14,071.75	16,604.67

תשלום בגין בדיקת הסקר הכלכלי:

1. בהתאם למפורט בסעיף 8 לנוהל זה, הנני מסכים לשאת בתשלום בגין בדיקת הסקר הכלכלי שהוגש על ידי במסגרת בקשתי לקבלת מענק השקעה ממנהלת ההשקעות בתיירות בהתאם לחוק.
2. הריני מצהיר, כי תעריף בדיקת הסקר הכלכלי, בהתאם לטבלה להלן, ידוע לי ומוסכם עלי לשאת בתשלום זה בעבור הבדיקה.

היקף השקעה	סכום לתשלום
עד 5,000,000 ₪ כולל	2,000 ₪
מ- 5,000,000 ₪ עד 10,000,000 ₪ כולל	3,000 ₪
מ- 10,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪ כולל	4,000 ₪
מ- 20,000,000 ₪ עד 50,000,000 ₪	7,000 ₪
מעל 50,000,000 ₪	10,000 ₪

לאור כל האמור, הנני מתחייב בשמי ובשם התאגיד מגיש הבקשה, לשאת בתשלומים המפורטים במסמך זה, בהתאם למפורט בסעיף 8 לנוהל זה, הן בעבור בדיקת התוכניות האדריכליות והן בעבור בדיקת הסקר הכלכלי שהוגשו על ידי במסגרת בקשתי לקבלת מענק השקעה ממנהלת ההשקעות בתיירות בהתאם לחוק.

חתימה וחותמת

תאריך

שם



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח י"ג: התחייבות לאי-מכירת יחידות מלונאיות

לכבוד

משרד התיירות

כתב התחייבות

החברה _____ מספר ח.פ. _____, מגישת הבקשה מתחייבת בזאת כדלקמן:
בית המלון _____ מושא הבקשה, אשר בו _____ יחידות אירוח/סוויטות ברמה _____, נבנה
בהתאם לתב"ע מס' _____ מיום _____, אשר מאפשרת/לא מאפשרת מכירת כל אחת
מיחידות האירוח המלונאיות באופן פרטני לגורמים שונים.

אם התב"ע מאפשרת מכירת יחידות מלונאיות באופן פרטני כאמור:

א. בהתאם למדיניות העבר, במהלך השנים _____ ועד לשנת 1996, מתוך סך שטח של
_____ מ"ר של החדרים/סוויטות בבית המלון, נמכרו סך של _____ מ"ר של החדרים/סוויטות בבית
המלון בשיטת FREE HOLD.

סה"כ נמכרו _____ מ"ר בשיטת FREE HOLD.

ב. אני מתחייב, בשמי או מי מטעמי או מטעם בית המלון, שהיחידות המלונאיות הנוספת במלון לא יימכרו
כל אחת בנפרד לגורמים שונים, 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.

ג. 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
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 01/2025 – נספח י"ד: הצהרת אי-קבלת מענקים

אני/ו החתומים מטה, מצהיר/ים ומאשר/ים בשם המבקש כלהלן:

☐ אני ו/או מי מטעמי ו/או הקשור עמי, לא קיבל כל סיוע ו/או מענק מגורם ממשלתי כלשהו, לשם הקמת בית המלון / הרחבתו / הסבת המבנה לבית מלון / השבת בית המלון, על המגרש עליו אני מתעתד להקים או להרחיב את הפרויקט 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 הקמת בית המלון / הרחבתו / הסבת המבנה לבית מלון / השבת בית המלון, בכתב אישור מס' _____ משנת _____, ויום אישור הדב"ס של התוכנית הקודמת הוא מיום _____, לתקופת הפעלה של _____ שנים.

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 01/2025 – נספח ט"ו: חברת ניהול מלונאי

החברה _____ מספר ח.פ. _____, מגישת הבקשה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר ולהצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני מגיש את תצהירי זה בשם חברת _____, מס' זיהוי _____ (להלן: "המוטב"), בעליה של בית המלון הנמצא ברחוב _____ (גוש _____ חלקה _____) (להלן: "בית המלון") ואני מורשה לחתום מטעמה.
2. אני מגיש את תצהירי זה בתמיכה לבקשת המוטב לקבלת אישור משרד התיירות להשכיר את בית המלון לחברת ניהול מלונאי לשם הפעלתו.
3. אני מצהיר, כי:
 - א. ידוע לחברת הניהול המלונאי כי בהתאם לכתב אישור מספר תיק _____, תוכנית _____ (להלן: "כתב האישור") המוטב מחויב בהפעלת בית המלון החל מיום _____ למשך _____ שנים בהתאם לאמור בנוהל _____ לפיו קיבל המוטב את כתב האישור, כתנאי לקבלת המענקים ממנהלת השקעות בתיירות, על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "התחייבויות המוטב").
 - ב. חברת הניהול המלונאי אינה זכאית לקבל מהמוטב ו/או ממי מטעמו זכויות קנייניות בבית המלון וכי היא עתידה להפעיל את בית המלון בלבד.
 - ג. חברת הניהול המלונאי אינה זכאית ולא תהיה זכאית במהלך כל תקופת כתב האישור לזכויות כלשהן הנובעות מכתב האישור, לרבות קבלת מענקים והן נתונות למוטב בלבד.
 - ד. חברת הניהול המלונאי מחויבת להפעיל את בית המלון ולהעמידו ללינה מלונאית לציבור הרחב בהתאם להתחייבויות המוטב.
4. זהו שמי וזוהי חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

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 01/2025 – נספח ט"ז: שילוט סיוע משרד התיירות

בהמשך לאמור בסעיף 1.13 לנוהל וכן לסעיף 18 **בנספח י"א**, על המלון לתלות שלט אשר בו יצויין כי הקמת/הרחבת המלון בוצעה בסיוע של משרד התיירות, השלט יוצג בדלפק הקבלה או במקום בולט אחר במלון, ובתיאום עם המשרד.

להלן 3 סוגי שילוט מתוכם תוכלו לבחור את השלט המתאים ביותר עבורכם, בשלבים מתקדמים של ביצוע הפרויקט.

שלט עץ



שלט אלומיניום



שלט זכוכית





משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח י"ז: תמונות מהשטח + תצהיר

לכבוד

משרד התיירות

החברה _____ מספר ח.פ. _____, מגישת הבקשה מצהירה בזאת כדלקמן:

התצלומים המצורפים מארבעה כיוונים של השטח עליו מתוכנן לקום הפרויקט מושא בקשה זו, הנם תצלומים עדכניים שצולמו ביום _____, ומשקפים את מצב הפרויקט כפי שהוא נכון לימים אלו.

תאריך _____ חתימה וחותמת 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.

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



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 01/2025 – נספח י"ח: תצהיר מהנדס פרויקט בדבר שלב הביצוע

לכבוד

משרד התיירות

תצהיר זה מוגש בקשר עם בקשת חברת _____ לאישור תוכנית השקעות להקמת מלון
בן _____ חדרים בגוש _____ חלקה _____.

הרני להצהיר בזאת כי החברה סיימה את ביצוע שלב השלד, כמוגדר בנוהל זה, בפרויקט המלונאי לגביו
מוגשת בקשת החברה כאמור.

תאריך _____ חתימת מהנדס/ת החברה _____ מספר רישיון _____

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