

ט"ז אלול תשפ"ה
09 ספטמבר 2025

דבר המנכ"ל

**נוהל 02/2025: סיוע להשבת מבנים לשימוש מלונאי ולהסבת מבנים לבתי מלון
בישראל לשנת 2025
בהתאם לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959**

בהמשך למדיניות משרד התעוררות לקדם ולעודד הוספת מתקני אכסון בישראל, מפורסם גם השנה נהל סיוע להשבת מבנים לשימוש מלונאי ולהסבת מבנים לבתי מלון. המשרד פועל להחזרת תנועת התעוררות לישראל וכפועל יוצא גם להתאוששות תעשיית התעוררות בעקבות מלחמת חרבות ברזל שפקדה את מדינת ישראל. המשרד מאמין כי בימים אלו נכון לפעול למימוש הפוטנציאל הטמון בהשקעות במלונאות, ביזמות, בתשתיות התעוררות ובחווית התעורר.

מטרת הנוהל, לפרט את מסלול הסיוע להסבה ולהשבה 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 תעוררות) (הוראת שעה), התשפ"ה-2024.

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 – 5 מיליון ש"ח.
ככל שיוחלט להגדיל את התקציב לנוהל זה, הדבר ייעשה מוקדם ככל הניתן ובטרם ייערך דירוג לבקשות שהוגשו במסגרת נהל זה.

מיכאל יצחקוב



המנהל הכללי



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

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

לשנת 2025

על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959

נוהל מס' 02/2025



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

תוכן העניינים

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

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



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – 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 להוזיל את מחירי הנופש בישראל.
- 1.2 מטרת הנוהל היא לעודד השבה של בתי מלון שאינם בשימוש מלונאי לפחות ב-36 חודשים האחרונים, לתפקודם המקורי כבתי מלון, וכן לעודד הסבת מבנים בעלי ייעוד או שימוש שאינו מלונאי לבתי מלון, במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק"), בכפוף להארכת תוקף הצו לעידוד השקעות הון התשפ"א-2021 **ובמסגרת התקציב שיאושר לצורך כך**.
- 1.3 מגיש בקשה למעמד "מפעל מאושר" על פי נוהל זה, אשר יעמוד בהוראות החוק ובקריטריונים האמורים בנוהל זה, יהיה זכאי לקבלת "כתב אישור" המזכה במענקים הקבועים בחוק.
- 1.4 ככלל, לא תותר המחאת זכויות וחובות הנובעים מנוהל זה למעט בנסיבות מיוחדות שיפורטו בבקשה שתוגש על ידי המבקש 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 לייעודו התיירותי של המגרש והתוכנית המאושרות.
- 1.6 מנהלת ההשקעות תפרסם אחת לשנה את החלטותיה וסטטוס 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 על פי נוהל זה הוא ביום שלישי, 30/09/2025 בשעה 12:00.**
- 1.9 **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

1.10 חברה שקיבלה בעבר אישור מותנה ו/או כתב אישור באחד המסלולים ולא עמדה ו/או עומדת באבני הדרך בהתאם לתוכנית שאושרה, עובדה זו תהווה שיקול במסגרת השיקולים בעת בחינת הבקשה ודירוגה. כמו כן, על אף האמור בסעיף 2.20 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 שמגיש הבקשה לא ישלים את המסמכים הנדרשים בנוהל זה – הבקשה תדחה אוטומטית.

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.

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 ההכרה 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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

1.13 מבקש שקיבל כתב אישור, יידרש להציב שילוט אשר יציין כי הסבת/השבת המלון בוצעה בסיוע המשרד, במהלך כל תקופת ההפעלה במקום ובהתאם לפורמט שייקבע **בנספח ט"ז**.

2. הגדרות:

בנוהל זה ובנספחים, 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 עדכונו.

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**:

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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

2.9 "הסבה" – התאמת מבנה, שייעודו על פי תוכנית מפורטת (תב"ע) או שימוש בפועל אינו מלונאי, לבית מלון.

* הסבת שטחי מלון קיימים – חדרי מלון או שטחי ציבור או שירות – לטובת תוספת חדרים – לא תיחשב הסבת מבנה לעניין נוהל זה.

"מבנה" לעניין זה – בניין או חלק מבניין, המיועד להכיל לפחות 50 חדרי מלון שטחי שירות ושטחים ציבוריים בהתאם לתקנים הפיזיים.

2.10 "השבה" – החזרה של בית מלון או אגף בבית המלון, לתפקוד מלונאי, שלא שימש כבית מלון במשך 36 חודשים רצופים לפחות שקדמו למועד הגשת הבקשה.

"אגף" לעניין זה – כולל לפחות 50 חדרים התחומים באזור או במקבץ אחד מכלל חדרי המלון.

2.11 "השקעה מוכרת לפרויקט" – השקעה על פי אומדן מהנדס או "תקרת השקעה הכוללת המוכרת" 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 בחלק ממרקם של ישוב עירוני. לעניין זה "יישוב עירוני" – עירייה או מועצה מקומית שאינה מועצה אזורית.

2.15 "כתב אישור" – מסמך המעניק למקבלו את הזכות לקבלת מענקים, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בו ובתנאי החוק ונוהל זה.

2.16 "מבנה לשימור" – מבנה שנכלל בתוכנית לשימור אתרים¹, ומבנה שנכלל בכרטיס שימור של הרשות המקומית.

¹ כאמור בסעיף 7א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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 **"נוהל"** – נוהל זה, להקצאת מענקים לעידוד השקעות הון (מסלול השבה / הסבה).

2.19 **"עירוב שימושים"** – קרקע שהייתה במקור בייעוד תיירות או מלונאות ותחתיה אושרה ו/או התבקש אישורה של תוכנית מפורטת להוספת שימוש למגורים.

2.20 **"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 שתישלח 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.

תוקף הערבות יהא 84 חודשים.

2.21 **"פרויקט"** – התוכנית המוגשת במסגרת נוהל זה להשבה/הסבה של בית מלון, שלפיה מתווספים לפחות 50 חדרים חדשים, או מתווספות לפחות 200 מיטות באכסניה.

2.22 **"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"א-2021.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

2.23 **"צוות מקצועי"** – צוות אותו מינה הסמנכ"ל במשרד האחראי על כלכלה והשקעות, המוסמך על קבלת ובדיקת הבקשות והכנתן לדיון במנהלת ההשקעות בתיירות.

2.24 **"תוכנית מאושרת למהנדסים"** – אישור המשרד להתאמת היתר הבניה המאושר על ידי הוועדה המקומית לתוכניות האדריכליות של הפרויקט שאושרו על ידי המשרד. במקרים בהם לא נדרש היתר בניה לביצוע הפרויקט, התוכניות האדריכליות שאושרו ישמשו כ-"תוכנית מאושרת למהנדסים".

2.25 **"תקופת כתב האישור"** – 3 שנים החל מ"המועד הקובע להכרה בהשקעות" כמפורט בסעיף 2.8 לעיל. באפשרות המנהלה לאשר אורכה בהתאם לסעיף 4.3 להלן.

2.26 **"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. **במקרה של הסבה או השבה לבתי מלון ברמה D, מלונות ברמה C או אכסניות, תידרש תקופת הפעלה מינימלית של 10 שנים.**

2.27 **"תקנים פיזיים"** – "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" של המשרד, בהתאם לחוזר מנכ"ל 12/2012² וכן בהתאם לתוספת של חוזר מנכ"ל 12/2012³, או חוזר אחר שיבוא במקומם ויהא בתוקף במועד הגשת התוכניות האדריכליות לאישור המשרד.

2.28 **"תקרת ההשקעה הכוללת המוכרת"** – תקרה בשיעור של 60% מתקרת ההשקעה לחדר בהתאם לרמת בית המלון (כמפורט **בנספח א'**), מוכפלת במספר החדרים בתוכנית האדריכלית המאושרת.

במקרים חריגים, בהם יקבע המהנדס מטעם המשרד כי השלד, התשתיות או המערכות במבנה הקיים מצויים במצב ירוד ומצריכים השקעה העולה על 60% מתקרת ההשקעה, המנהלת תהא רשאית לאשר שיעור אחר שייקבע, ולכל היותר עד 80% מתקרת ההשקעה לחדר.

במבנה לשימור, תוכר תוספת של עד 20% נוספים לתקרת ההשקעה המוכרת לחדר בפרויקט.

² התקנים הפיזיים: ר' באתר המשרד: <https://www.gov.il/he/Departments/legalinfo/planningphysicalfacilities>

³ תקנים פיזיים של אכסניות תרמילאים: ראה הערת שוליים מס' 2.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

3. עיקרי הנוהל:

- 3.1 **שיעור המענק:** בקשות שיאושרו במסגרת נוהל זה זכאיות לקבל מענקים בשיעור של 20%⁴ מהיקף ההשקעה המוכרת לפרויקט.
- 3.2 מגישי בקשה שיבקשו לקבל מענק לצורך הסבה של מבנה לבית מלון או השבתו של מבנה או אגף במבנה לבית מלון באזור חבל תקומה כהגדרתו בד"ר, ובכפוף להוספה ולהקצאה של תקציב ייעודי לנושא, יוכלו להגיש בקשות למסלול זה במסגרת התקציב הייעודי, ככל שיאושר.
- 3.3 מבלי לגרוע באמור בסעיף 3.1 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.
- 3.4 בכפוף לסעיף 3.3 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 האישור בהתאם לפרטי התוכנית החדשה, ו/או לחלט את הערבות שניתנה. המנהלה תנמק את החלטתה.**
- 3.5 **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.
- 3.6 המענק יינתן עבור הוצאות תכנון (עד להיקף של 8% מההשקעה הכוללת המוכרת), פיתוח קרקע, מערכות, עבודות בנייה ורכישת ריהוט וציוד.
- * **"הוצאות תכנון"**: שכר יועצים ומתכננים, תשלום היטלים ואגרות לשם הוצאת היתר בנייה.
- 3.7 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.

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

⁴ בהתאם לשיעור המענק הקבוע בחוק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

סעיף השקעה	השבה/הסבה
בינוי	45%
מערכות	10%
ריהוט	10%
פיתוח	3%
תכנון	8% (8%*) היא ההשקעה המקסימלית להכרה בעלויות התכנון

3.8 תקופת הפעלה :

- 3.8.1 מקבל כתב אישור מחויב להפעיל את בית המלון שיוקם, ברציפות ולמשך כל תקופת ההפעלה, כהגדרתה בסעיף 2.26 לעיל, בהתאם לרמה שאושרה בכתב האישור.
- 3.8.2 במהלך כל תקופת ההפעלה, המוטב לא יגיש בקשה לשינוי ייעוד או לשימוש חורג למקרקעין מושא התוכנית שאושרה בכתב האישור, שאינו למלונאות בלבד.
- 3.8.3 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.

3.9 ביצוע עצמי :

- 3.9.1 במקרים בהם המבקש מתכוון לבצע את העבודות לצורך הסבת/השבת המלון בביצוע עצמי או באמצעות חברה קשורה, יהיה עליו לעמוד בתנאים הבאים במצטבר, על מנת שיוכרו לו הוצאות במסגרת ביצוע עצמי :
- 3.9.1.1 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.
- 3.9.1.2 על המבקש להוכיח כי יש לו מומחיות בתחום הביצוע העצמי המבוקש, לרבות: הוכחת ניסיון, אישור רשם הקבלנים, רישיון עסק בתחום המומחיות וכדו'.
- 3.9.2 בכל מקרה לא יוכרו עבודות בביצוע עצמי בגין עבודות פיתוח סביבתי, נוף וגינון.
- 3.9.3 יובהר כי בכל מקרה לא יוכר רווח קבלני העולה על 6% מהעלויות המוכרות כביצוע עצמי.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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.

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 ובאופן 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 לנוהל זה;

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 בנוהל זה, כמפורט בסעיף 1.10 לעיל.

4.3 המנהלה רשאית, מנימוקים שיירשמו, לאפשר הארכה של כתב האישור לתקופה של עד שנתיים נוספות בלבד, ובכל מקרה משך כתב האישור לא יעלה על 5 שנים. לא יאושרו הארכות נוספות מעבר לכך.

4.4 המנהלה רשאית לחלט ערבות בקשה במקרים המפורטים בסעיף 15 לנוהל זה.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

4.5 המנהלה רשאית, בשל נסיבות מיוחדות של פרויקט או בשל נסיבות שאינן תלויות ביום, 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 נוהל 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:

<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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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.

6. תנאי סף:

בעת הגשת בקשה, בפרויקט השבה ובפרויקט הסבה, יידרש המבקש לעמוד בכל תנאי הסף הבאים:

6.1 תוכנית מפורטת (תב"ע):

6.1.1 המבקש יידרש לעמוד באחד מהתנאים הבאים, בהתאם לאופי הפרויקט:

- בפרויקט המיועד להשבה – על הקרקע עליה בנוי המבנה המלונאי המיועד להשבה קיימת תב"ע בתוקף, עם ייעוד מלונאי מתאים לבקשה, החלה על כל שטח המגרש המיועד, אשר מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לפעולות ההשבה המבוקשות.

- בפרויקט המיועד להסבה – על הקרקע קיימת תב"ע בתוקף, המתירה שימוש מלונאי, אשר מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה להסבה המבוקשת, או קיים היתר ל"שימוש חורג" מתוכנית או מהיתר, לתקופה של לפחות 5 שנים מהמועד האחרון שנקבע להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.

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, המוטב 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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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

6.1.2 הבקשה תואמת את היתר הבנייה ו/או את אישור המשרד על התאמת התוכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים מבחינת מס' חדרים וזכויות הבנייה.

6.1.3 ככל שלצורך השבת/הסבת המבנה למלון נדרשת הריסה של בנייה הקיימת בשטח המלון שיושב/המבנה שיוסב, יידרש המבקש לסיים את הליך הריסת המבנה טרם הגשת הבקשה ולהעביר למשרד אסמכתאות לכך.

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) בפרויקט במסלול השבה – מגיש הבקשה ימציא הוכחה חיצונית כי המלון או האגף לא הופעלו במשך 36 חודשים בטרם מועד הגשת הבקשה, לשביעות רצון המשרד, וכן יוכיח קיומן של נסיבות אקסוגניות בעקבותיהן בית המלון או האגף לא פעל כאמור.
- (6) בפרויקט במסלול הסבה – אם לא קיים ייעוד למלונאות בתב"ע או שהיתר הבנייה הקיים אינו למלונאות, מגיש הבקשה יציג אישור לשימוש חורג מתוכנית או מהיתר, למשך 5 שנים לפחות, מהמועד האחרון להגשת בקשות במסגרת נוהל זה, ובמקביל, במהלך תקופת השימוש החורג יפעל לקידום שינוי תב"ע לייעוד הכולל מלונאות.
- (7) היתרי בנייה קודמים למבנה המיועד להסבה/השבה;
- (8) 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;
- (9) במידה שהתב"ע מאפשרת עירוב שימושים ומתוכנן שימוש נוסף מלבד מלונאות, יש לפרט את השימושים האחרים מלבד מלונאות, וכן יש להגיש את עמדת הוועדה לבדיקת תוכניות במשרד התיירות, ככל שישנה, ביחס לפרויקט המתוכנן. ככל שבכוונת היזם לפעול בניגוד להמלצת הוועדה לבדיקת תוכניות, המנהלה לא תאשר את הבקשה;



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

(10) ככל שלצורך השבת/הסבת המלון נדרשת הריסת מבנה קיים בשטח עליו יוסב/יושב המלון, יידרש המבקש להציג היתר הריסה בתוקף ואישור בדבר הריסת המבנה ;

6.2 חזקה וזכות במקרקעין:

6.2.1 למבקש קיימת **חזקה במקרקעין** עליהם מתעתדים להשיב/להסב את המבנה לבית

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 להסבת/השבת 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 20 שנה. ככל 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 להסבת/השבת בית המלון ;

(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



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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 20 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 20 שנה החל ממועד הגשת הבקשה;

* ככל שמבוקש להסב או להשיב מלון בתחום יישוב כפרי, והמבקש מחזיק בהסכם חכירה עם רמ"י לתקופה הפחותה מ-20 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 20 שנה לפחות;

6.3 יכולת פיננסית:

6.3.1 בידי המבקש **יכולת פיננסית** להעמדת הון עצמי בגובה של 20% לפחות מהיקף ההשקעה הכוללת הנדרשת עבור הפרויקט.

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 **בנספח ו'**.
במכתב יצוין במפורש כי היכולת הפיננסית מתייחסת לפרויקט מושא הבקשה, וכן תצוין ההשקעה הכוללת הנדרשת לפרויקט.

אם אישור היכולת הפיננסית יוצג מבנק זר, יידרש בנוסף לאישור הבנק הזר גם אישור מאת בנק המחזיק ברישיון תקף⁵, לפיו הבנק בארץ מכיר את הבנק הזר, מקיים אתו קשרי מסחר תקינים וכי הוא בדק מול הבנק הזר את אמיתות תוכן מכתבו.

⁵ על פי חוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

6.4 **המבקש אינו מצוי בהליך כינוס נכסים ו/או קדם כינוס ו/או פירוק, ו/או לא הוכרז כחייב מוגבל באמצעים⁶, 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'.**

6.5 בקשה שהוגשה, גם שלא במסגרת נוהל שפורסם, לצורך קביעת מועד להכרה בהשקעות כאמור, והמבקש החל בביצוע התוכנית, כמפורט בסעיף 7.9 להלן, יידרש להגיש בנוסף גם דו"ח אפס⁷ מטעם מהנדס מוסמך, המתאר את המצב בשטח במועד הגשת הבקשה. מובהר כי, בקשה כאמור לא תידון אלא במסגרת נוהל תקף, ובהתאם לתנאיו, ובלבד שתוגש בקשה מעודכנת לאותו נוהל בהתאם לאמור בסעיף 1.8 לעיל.

6.6 **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.**

7. מסמכים נוספים שיש לצרף לבקשה:

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 מורחב⁸.
- (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 2.20 לעיל, בהתאם לדרישת ערבות דיגיטלית שתשלח על ידי הצוות המקצועי בהודעה נפרדת. **עד ליום 26/10/2025 ישלח הצוות המקצועי**

⁶ על פי חוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967.

⁷ "דוח אפס" – לרבות תמונות עדכניות של המצב בשטח ואומדן עדכני נכון ליום הגשת הבקשה להשלמת התוכנית.

⁸ על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

למבקש מכתב בדבר קליטת בקשתו והנפקת הערבות. הערבות תומצא על ידי המבקש לא יאוחר מ-14 ימים ממועד משלוח הדרישה כמפורט, וזאת עד ליום 09/11/2025.

- 7.3.1 ככל שבקשת התאגיד לא אושרה במנהלה תוחזר הערבות.
- 7.3.2 באחריות היזם לוודא כי ערבות הבקשה בתוקף בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 2.19 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 להסב או להשיב את המבנה מושא הבקשה קיים מבנה המיועד לשימור, יש לצרף תוכנית מאושרת לשימור אתרים⁹, 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(6.2.1) 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 בנוסח המפורט בנספח י';
- 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.
- 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 לבקשה את הצהרה בנוסח המפורט בנספח ט"ו.

⁹ ראה הערת שוליים 1



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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

7.9 תחילת ביצוע תוכנית טרם אישורה במנהלה:

7.9.1 מיד עם תחילת ביצוע עבודות ההשבה/הסבה, יידרש המבקש להודיע על כך לצוות המקצועי במשרד התיירות.

7.9.2 עם קבלת ההודעה על תחילת ביצוע, ישלח המשרד מהנדס בודק מטעמו, על מנת לקבוע "דו"ח אפס".

7.9.3 על המבקש להשלים את המסמכים בהתאם לדרישות המהנדס תוך 7 ימים ממועד ביקור המהנדס.

7.9.4 ההשקעות שיוכרו הן רק אלו שנותרו לביצוע, בהתאם ל"דו"ח אפס", ובכפוף להשקעות שיאושרו במסגרת כתב האישור.

7.9.5 התשלום למהנדס הבודק יהיה על חשבון המשרד.

7.10 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 יידרש להגיש תוכניות אדריכליות, סקר כלכלי ואומדן מהנדס כפי שיפורט להלן, **ונזאת 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



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

כתב האישור, אלא אם כן, המנהלה שוכנעה כי מדובר בנסיבות חריגות. **יובהר, התשלום עבור הבדיקות כאמור מהווה תנאי לבדיקות המשלימות כאמור. יובהר, התשלום עבור הבדיקות כאמור מהווה תנאי לבדיקות המשלימות כאמור.**

8.1 תוכניות אדריכליות

8.1.1 המבקש יידרש להגיש תוכניות אדריכליות מפורטות לפרויקט הסבה/השבה 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 (להלן: "**האדריכל הבודק**"). התוכניות יחויבו בקבלת אישור של אדריכל המשרד, כמפורט בסעיף 14.7.1.2 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 נשוא הבקשה תתקיים בדיקה מקדמית של מהנדס מטעם המשרד על בסיס התוכניות האדריכליות, אשר יבקר בפרויקט המבוקש לשם קביעת מידת הצורך בהיתר בנייה, ולשם קביעת אומדן להשקעה הנדרשת לפעולות אלה.

8.3.2 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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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.

9.2 בקשה שהוגשה במסגרת נוהל זה ולא עמדה בתנאי הסף ו/או שלא הוגשו עבודה כל המסמכים בהתאם לסעיפים 6 ו-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 15.1.7 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:

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 לחבל תקומה, במסגרת התקציב הייעודי, ככל



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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

בקשות לקבלת מענק 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 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 דירוגן 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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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

11.1 מבקש שבקשתו תאושר על ידי המנהלה, יעדכן את גובה הערבות כאמור בסעיף 2.20 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 הערבות לא עודכנה, כתוצאה מנסיבות חריגות ואקסוגניות למבקש, שלא ניתן היה לצפותן.**

11.2 לצד לכתב האישור, 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 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 כתב האישור 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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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.

12.6 מכסת הביקורים של הגוף המלווה:

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 הפרויקט:

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

13.2 מועדי ביצוע לתוכנית מאושרת:

- ביצוע הפרויקט בהיקף של לפחות 50% מההשקעה הכוללת – עד 18 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.
- פתיחת בית המלון לרבות הצגת רישיון עסק, תעודת גמר – תוך 36 חודשים מהמועד הקובע להכרה בהשקעות.

13.3 **באחריות המוטב** להודיע למנהלה ולגוף המלווה על סיום כל אחת מאבני הדרך כאמור בסעיף 13.2 לעיל, עד למועד האחרון לביצוע אותה אבן דרך. אי דיווח על ביצוע אבן הדרך במועד ייחשב כהפרה של הוראות נוהל זה והוראות כתב האישור.

13.4 אם תידרש הארכת מועד ביצוע, מעבר למועד הנקוב בכתב האישור, על המוטב בכתב האישור לפנות בבקשה בכתב למנהלת ההשקעות וזאת לפני המועד הנקוב לביצוע התוכנית, ולנמק את הסיבות בגין מבוקשת הארכת מועד הביצוע. במסגרת הבקשה יפורט סטטוס הביצוע והצפי לסיומו.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

13.5 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"מ 7.10.6 – "התקשרויות בתחום הבנייה" – על המוטב ובאחריותו לעמוד בכל הכללים וההתניות המפורטות בהוראת התכ"מ ולהתקשר עם קבלן מורשה הרשום ברשימת הקבלנים המוכרים אשר מפורסמת באתר האינטרנט של משרד האוצר¹⁰.

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

14.3 במצב של השבת/הסבת מבנה בעירוב שימושים יש לעשות הפרדה חשבונאית בין השימושים המלונאיים לשימושים האחרים.

14.4 על המוטב לנהל חשבון ייעודי בבנק לביצוע תוכנית ההשקעות המאושרת. המוטב יידרש לשלוח למשרד אישור מהבנק ו/או מרו"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 במהלך ביצוע הפרויקט, יתאפשרו תשלומי מענקים כפי שיפורט להלן, ובכפוף לאמור בסעיף 11.2 לעיל:

¹⁰ רשימת הקבלנים המוכרים : <https://www.gov.il/he/pages/contractors-recognized?chapterIndex=4>



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

14.7.1 **התשלום הראשון** מהמענק המאושר, הן ביחס להשבה והן ביחס להסבה, יהיה רק לאחר ביצוע של 20% לפחות מההשקעות המאושרות לפרויקט, וכן רק לאחר קיום התנאים הבאים **במצטבר** :

14.7.1.1 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.

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

14.7.1.3 הצגת היתר בניה **לתוכנית שאושרה על ידי המנהלה**, זאת ככל שהעבודות לצורך השבת המלון/הסבת המבנה למלון מחייבות היתר.

14.7.1.4 **רישום הערות אזהרה** :

14.7.1.4.1 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**.

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

14.7.1.4.3 ככל שמדובר בנכס בהסכם שכירות, ניתן להמיר את רישום הערת האזהרה בהפקדת ערבות הפעלה למשך 15 שנה, בגובה 5% מסכום המענק המאושר, שתשמש להבטחת הפעלת הפרויקט למשך תקופת ההפעלה. בנוסף לערבות יידרש המבקש לחתום על כתב התחייבות מתאים.

14.7.1.4.4 ככל שמדובר בקרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל ו/או שאיננה מוסדרת בלשכת רישום המקרקעין, לרבות בבעלות חברה משכנת, יוגש כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספח**



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

ט'1, חתום ע"י היזם ובחותמת "התקבל" של רמ"י. **היזם ייצרף** לנספח 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.

14.7.1.5 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.

14.7.2 **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.

14.7.3 **זכאות לתשלום מענק במהלך ביצוע התוכנית המאושרת:**

- **בפרויקט להשבה או בפרויקט להסבה על קרקע בה קיימת תב"ע לשימוש מלונאי, 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 14.7.4 ו- 14.7.6 להלן.

- **בפרויקט להסבה על קרקע בייעוד שאינו מלונאי, המוטב יהיה זכאי לעד 75% מהמענק המאושר בכל שלב על פי אבני הדרך** ובכפוף לאישור החשבונות על ידי הגוף המלווה. היתרה בשיעור של 25%, תשולם עם סיום ביצוע התוכנית, כמפורט בסעיפים 14.7.4 ו- 14.7.6 להלן, ולאחר אישור התב"ע לייעוד הכולל מלונאות.

14.7.4 המבקש יתאם עם הנהלת המשרד את טקס הנחת אבן הפינה ואת טקס פתיחת בית המלון לקהל וכן כל פעולת יחסי ציבור לרבות פרסום במדיה, וזאת בהתראה של



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

60 יום מראש לפחות. המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לעכב תשלום אחרון בשל אי-עמידה בתנאי זה.

14.7.5 **מוטב יהיה זכאי לתשלום 2% מגובה המענק המאושר לתשלום** (לאחר תשלום ה-88% או ה-75% מהמענק, לפי העניין), 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 פתיחת בית המלון לקהל.

14.7.6 מוטב יהיה זכאי לקבלת תשלום **יתרת המענק** (המשלימה לשיעורים המפורטים בסעיפים 14.7.3 ו-14.7.4 לעיל), עם אישור הדב"ס ע"י המשרד. במסגרת בדיקת הדב"ס, תיבחן עמידת החברה בתנאי מפעל בר-תחרות¹¹ כמפורט בסעיף 16.2 להלן.

יובהר, כי **בפרויקט להסבה על קרקע ביעוד שאינו מלונאי, שאושר על בסיס "שימוש חורג" – יתרת המענק (23% מגובה המענק המאושר) תשולם רק לאחר השלמת שינוי היעוד למלונאות באמצעות תב"ע חדשה התואמת את הפרויקט שאושר.**

14.8 הפחתת גובה ערבות הבקשה:

14.8.1 עם ביצוע 50% מההשקעות המאושרות, רשאי המוטב לבקש הקטנת הערבות ב-50%.

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

14.8.3 יתרת הערבות תוחזר למוטב עם אישור הדב"ס, כאמור בסעיף 14.7.6 לעיל. בנוסף לאמור, בפרויקט להסבה על קרקע ביעוד שאינו מלונאי, שאושר על בסיס "שימוש חורג", שלא הוצגה בגינו תוכנית מאושרת המשנה את ייעוד המגרש למלונאות, תוחזר יתרת הערבות רק עם הצגת תוכנית מאושרת המשנה את ייעוד המגרש הרלוונטי למלונאות, זאת בנוסף לאישור הדב"ס.

¹¹ בהתאם לסעיף 18א. לחוק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

14.8.4 בנסיבות של עיכוב בשינוי הייעוד ו/או 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 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.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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, 15.1.7 לעיל.

15.3.3 כל סיבה אחרת לשיקול דעת המנהלה.

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

16. הפעלת בית המלון:

16.1 תקופת ההפעלה תהא בהתאם לאמור בסעיף 2.26 לעיל.

16.2 בהתאם להוראות החוק, על המוטב בכתב האישור לעמוד בתנאי מפעל בר-תחרות במשך כל "תקופת ההפעלה"¹²: "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 ;

¹² בהתאם לסעיף 18א.א(ג)(3) לחוק.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

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



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – נספח א': תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים

חודש	נקודות (מדד בסיס ינואר 1992 = 100)
יול-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 02/2025 – 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	6.1
נספח ה'	
אישור עדכני על זכויות במקרקעין נשוא הבקשה, מלשכת רישום המקרקעין או רשות מקרקעי ישראל	6.2
מסמכים אחרים המעידים על זכות במקרקעין	
אישור יכולת פיננסית	6.3
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	7.4
או אישור מהנדס הרשות המקומית בדבר בחירת המבנה כמבנה לשימור על פי כרטסת השימור של אותה רשות	
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	7.7.2
התחייבות לרישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין – נספח ט'2 – לפי העניין	
הצהרות והתחייבות המבקש – נספח י'	7.7.3
הסכמה והתחייבות לשלם את מלוא הסכום עבוד בדיקת תוכניות אדריכליות והסקר הכלכלי	7.7.4
נספח י"ב	
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 התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – נספח ג': קריטריונים וסדרי עדיפות להקצאת התקציב

בהתאם לאמור בסעיף 10.1 לנוהל, הבקשות ידורגו על פי אמות המידה הבאות:

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

27 נקודות	יישובי הצפון, שהוגדרו בנספחים א'-ב', בקובץ הבהרה בנוגע לזכאות יישובי ספר להגשת תביעות נזק עקיף, שפורסם ביום 26/03/2024 מטעם רשות המיסים ¹³ , וביישובים 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);
- 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).

¹³ 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

3. 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.

4. היתר בניה לביצוע עבודות השבה או הסבה נשוא הבקשה (עד 5 נקודות)

פרויקט שאינו דורש היתר בנייה או פרויקט המחזיק בהיתר בניה כחוק תקף לבניית כלל הפרויקט במועד הגשת הבקשה, יזכה ב-5 נקודות.

5. הסבת מבנה למלון (5 נקודות)

פרויקט הסבת מבנה לבית מלון יזכה ב-5 נקודות.

6. מספר חדרים בבקשה (עד 10 נקודות)

פרויקט הסבה/השבה של עד 70 חדרים (כולל) יזכה ב-5 נקודות, פרויקט של 71 חדרים ומעלה יזכה ב-10 נקודות.

סה"כ ציון מקסימלי מצטבר עבור כל הקריטריונים – 90 נקודות.

במצב של ציון כללי זהה לפרויקטים שונים, לצורך קביעת סדר קדימות, ידורגו הפרויקטים בהתאם לתוספת החדרים בבקשה. עדיפות ראשונה לבקשה המתייחסת למספר חדרים הגדול ביותר.



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – 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.

חתימה וחותמת

כתובת

שם עו"ד

תאריך



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – 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) _____.
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 02/2025 – 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 להסב מבנה לבית מלון / להשיב 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 ניסיונו 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 לסבת המבנה/השבת הפרויקט.

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 02/2025 – 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 02/2025 – 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 ניתנה 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 הדיגיטליות 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, מניין 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 02/2025 – נספח ט'1: התחייבות למקרקעין בבעלות רשות מקרקעי ישראל

לכבוד _____
משרד התיירות

לכבוד _____
רשות מקרקעי ישראל

כתב התחייבות

ידוע לי על פי הנוהל להשבה/הסבת מבנים לבתי 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 לתקופת 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.

חתימה

תאריך

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

חתימה וחותמת

כתובת

שם עו"ד

תאריך



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – נספח ט'2: התחייבות לרישום הערות אזהרה במקרקעין הרשומים אצל רשם המקרקעין

לכבוד משרד התיירות
לכבוד הרשות המקומית

כתב התחייבות

ידוע לי על פי הנוהל להשבה/הסבת מבנים לבתי מלון, 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. _____, מגישת 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 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 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 02/2025 – נספח י': הצהרות והתחייבויות המבקש

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

- 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 ידיעתי אינו צפוי להיות חלק מהליך מעין זה.
- המבנה/האגף המיועד להשבה אשר לגביו הוגשה הבקשה למעמד מפעל מאושר, לא שימש כבית מלון במשך לפחות 36 חודשים ברציפות מהמועד הקובע להגשת בקשות למעמד מפעל מאושר.
- קראתי והבנתי את האמור בנוהל להקצאת מענקים בהתאם לחוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959, וכי בהתאם לכך אני מגיש את בקשתי זו.
- 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.
- הנני מצהיר כי בידי הידע, המומחיות והניסיון הדרושים לביצוע ההתחייבויות על פי תנאי הנוהל.
- 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.
- 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.
- 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.
- אני/מתחייב/ים:

- בפרויקט להסבה על קרקע בייעוד שאינו מלונאי, שאושר על בסיס "שימוש חורג": להגיש למשרד התיירות, במהלך תקופת קיומו של ההיתר לשימוש חורג, תוכנית מאושרת המשנה את ייעודו של המגרש לייעוד למלונאות.
 - להתאים את בית המלון לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות לצורך רישוי עסקים, למעט אם נתקבלה הקלה ספציפית בנושא זה.
 - להפעיל מערכת הזמנות אינטרנטית לחדרי המלון הנגישה לכלל האוכלוסייה.
 - לא להעביר את הזכויות בפרויקט אלא רק לאחר אישור ובכתב של מנהלת ההשקעות.
 - ידוע לי כי תנאי מהותי בכתב האישור הוא עמידה במועדים הקבועים באבני הדרך כאמור בסעיף 13.2 לנוהל ואני מתחייב לעמוד בהם.
 - להזמין את הנהלת המשרד לטקס פתיחת בית המלון לקהל, וזאת בהתראה של 60 יום לפחות.
 - להציב שילוט בדלפק קבלת האורחים במלון או במקום בולט אחר במהלך כל תקופת ההפעלה, בהתאם לפורמט שיסופק על ידי המשרד (נספח ט"ז), אשר יציין כי השבת/הסבת המבנה למלון בוצעה בסיוע משרד התיירות.
 - להשיב את כספי המענק על פי חוק בשיעור שתקבע המנהלה:
- אם במהלך תקופת ההפעלה, כהגדרתה בנוהל, ייעשה שימוש במבנה המלונאי שלא במסגרת שימוש חורג המאפשר שימוש מלונאי במבנה או שלא במסגרת תב"ע מלונאית תקפה;
 - אם במהלך תקופת ההפעלה, כהגדרתה בנוהל, ייעשה שימוש חורג במבנה המלונאי, ללא אישור המשרד, עבור עסק כלכלי אחר שאינו למלונאות;
 - אם לא יעמוד בית המלון בתנאי "מפעל בר-תחרות" כהגדרתו בסעיף 18א'(ג)(3) לחוק, וזאת במשך כל תקופת ההפעלה, כנדרש בחוק;
 - אם לא תופעל מערכת הזמנות הפתוחה וזמינה טלפונית ובאינטרנט לכלל הציבור לרבות קבוצות ויחידים;
 - 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 02/2025 – 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-pdf/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/י הרחצה, מבואת כניסה).
 - באופן דומה תסומן 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 לרונון נדבורני בטלפון 02-6664259, בכתובת מייל RonenN@tourism.gov.il.



משרד התיירות

מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – 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.

<u>כמות יחידות/שעות</u>	<u>ש"ח לפני מע"מ</u>	<u>ש"ח כולל מע"מ 18%</u>
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.

<u>היקף השקעה</u>	<u>סכום לתשלום</u>
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 02/2025 – 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 ההשבה או ההסבה 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 02/2025 – 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 או בגין המבנה נשוא בקשתי זו.

☐ בית המלון ו/או המבנה ו/או האגף הרלוונטי בו, נשוא 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 02/2025 – 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.

חתימה וחותמת

כתובת

שם עו"ד

תאריך



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – נספח ט"ז: שילוט סיוע משרד התיירות

בהמשך לאמור בסעיף 1.13 לנוהל וכן לסעיף ז' **בנספח י'**, על המלון לתלות שלט אשר בו יצויין כי השבת המלון/הסבת המבנה למלון 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 זכוכית



שלט אלומיניום



שלט עץ





משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

נוהל 02/2025 – 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
-------	---------	-------	--------------