

כ"ג כסלו תשס"ז
14 בדצמבר, 2006
2006-0002-1278

חוזר מנכ"ל 08/2006

"אכסון מלונאי מיוחד"

מטרתו של חוזר זה היא להבהיר ולרכז את עמדת משרד התיירות בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שייעודה תיירות ו/או מלונאות, ובכלל זה בתוכניות בהן מופיעים היעודים הנכללים בהגדרת האכסון המלונאי המיוחד.

האזורים ברצועת החוף ובשטחים אחרים בארץ, שהם בעלי משאבי טבע ונוף ומיועדים לשימוש מלונאי הינו מצומצם וצר, ויש להגן עליהם לשימוש ליעודים שלתועלת הציבור, קרי- תיירות ונופש. ועל כן נוצר הצורך לרכז את עמדת ומדיניות משרד התיירות להגנה מירבית על שטחים אלו, להבטחת השימושים התיירותיים ולתועלת הציבור הרחב.

רקע

1. משרד התיירות הכיר במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מלונאיים עד אמצע שנות ה-90. בשנת 1996 ביטל משרד התיירות את הכרתו בסוגי אכסון אלו כאמצעי אכסון מוכרים הן מבחינת חוק עידוד השקעות הון והן בהיבט יעודי הקרקע והשימושים המותרים.

ראוי לציין כי בעבר אירעו מקרים בהם יזמים בנו ומכרו דירות למגורים, באזורי תיירות ונופש, תחת הכינוי "מלון דירות" ו"דירות נופש".

מבקר המדינה, בדו"ח 49 לשנת 1998 (בעמ' 361-367) עמד על הצורך למנוע תופעות אלה.

בשורת פסקי דין ניכרת מגמה של החמרה עם יזמות לבניה למגורים על קרקע שייעודה מלונאות.

בפסק דין האחרון של בית המשפט העליון בעניין זה בפרשת המרינה בהרצליה, אי התכלת ואח' נ. החברה להגנת הטבע ואח' (עע"ם 03-2273) שניתן ביום 7.12.2006, דחה בית המשפט את ערעוריהן של 6 חברות קבלניות, תוך שהוא מאמץ את פסק דינו של כב' השופט א' גורן בעת"מ 2038/98 האוסר בנייה למגורים במתחם המרינה. פסק דין זה הינו מנחה בהיבט העקרוני של שמירה על מתחמי קרקע בעלי אופי מיוחד המיועדים לרווחתו ושימושו של הציבור הרחב לצרכי נופש.

2. בפסיקות בתי המשפט בסוגיה נקבע העיקרון כי באזורים תיירותיים אשר על פי ייעודם המוגדר בהוראות התב"ע החלה במקום ו/או על פי תוכניות מתאר ארציות, ניתן להקים "מלון דירות" ו/או "דירות נופש", אזי היחידות בהם ניתנות למכירה לציבור הרחב ובלבד שישמרו שני עקרונות:
א. המבנה יתוכנן, יוקם ויתופעל כבית מלון.
ב. יחידות האירוח יועמדו לרשות הציבור הרחב למרבית ימי השנה.

3. בתוכניות מתאר מאושרות (תב"ע"ות) עדיין מופיעים מונחים כגון "מלון דירות" ו"דירות נופש" (לרבות "אכסון מלונאי מיוחד" בתב"ע"ות חדשות) כשימושים המותרים על קרקע שייעודה תיירותי ולכן משרד התיירות נדרש להתייחס לסוגיה ולהציג את עמדתו ומדיניותו התיירותית בנושא.

הגדרות

1. **בית מלון** – מקום הכולל לפחות 11 יחידות אירוח, אשר בו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה למטרת אירוח ונופש, לפרק זמן קצוב, ובו שטחים המיועדים לאספקת השירותים האמורים, למעט מקום שהוא בקתות אירוח (צימרים).

2. **אכסון מלונאי רגיל** - בית מלון שכל יחידות האירוח והשטחים הציבוריים והשירותיים שבו נמצאים בבעלות אחת ואינם ניתנים למכירה.

3. **אכסון מלונאי מיוחד** – בית מלון המוגדר בהוראות התוכנית החלה בשטח ברשימת שימושי ו/או יעודי הקרקע כ"מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או בית מלון הפועל על בסיס *Time sharing* או על בסיס *Leaseback*.

4. **אכסון ע"פ שיטת ה-*Time sharing*** – בית מלון המנוהל ע"י חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים לרכוש זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגדרת (בד"כ שבוע), כאשר זכות זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

5. **אכסון ע"פ שיטת ה-*Leaseback*** – בית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומוחכרים בחזרה במסגרת הסכם ניהול לחברת הניהול של המלון לתקופה של לפחות 9 חודשים בשנה, בה יועמדו היחידות לרשות הציבור הרחב במסגרת המאגר המלונאי. בעלי היחידות/החדרים זכאים להשתמש בהם ביתרת הזמן ועד 3 חודשים בשנה.

6. **"התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים" ו/או "התקנים הפיזיים" ו/או "החוברת"** – ההנחיות המפורטות בחוברת "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים" של משרד התיירות לפי המהדורה שבתוקף, המופקדת לעיון הציבור במשרד הראשי של משרד התיירות בירושלים ובלשכות המחוזיות של המשרד ובאתר האינטרנט של משרד התיירות - www.tourism.gov.il

תחולת החוזר

1. חוזר זה חל על סוגי האכסון המלונאי המיוחד לפי היעודים השונים המפורטים בהוראות התב"ע.
2. א. במקום שבהוראות התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש", או "אכסון מלונאי מיוחד" ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי הוראות חוזר זה.
ב. בהוראות תב"ע הכוללות את השימושים או היעודים המפורטים בסעיף א לעיל, ניתן יהיה להקים גם אכסון מלונאי רגיל.
3. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף עד ליום 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים המוגדרים "כמלונאות לסוגיה" יוכר "אכסון מלונאי מיוחד" כחלק מיעוד זה, וניתן יהיה למכור עד 50% מיחידות האירוח ולפחות 50% מהיחידות יישארו בבעלות היזמים או חברת הניהול, ויחולו עליו שאר הוראות חוזר זה, בהתאמה.
4. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף לאחר 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים "מלונאות" ו/או "מלונאות לסוגיה" ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל בלבד, ללא מכירה של יחידות אירוח.
5. בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק באזורים שייקבעו על ידו, בהתאם להנחיות תמ"א 12 ו/או מדיניות המשרד כפי שתהיה באותה עת לגבי אותם אזורים.
6. במיזמים חדשים בתבעויות חדשות, כאמור בסעיף 5 לעיל, בהם יקבע לאחר בחינה מקדמית של משרד התיירות, כי ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד, יהיה מספר יחידות האירוח במלון הניתנות למכירה על פי היחס הבא:
 - א. בתחום האזורים המיוחדים למפעלי תיירות על פי החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט - 1959 (מפת אזורי עדיפות בתיירות) - ניתן יהיה למכור עד 70% מיחידות האירוח, ואילו 30% מהיחידות לפחות יישארו בבעלות חברת הניהול או היזמים.
 - ב. באזורים שאינם בתחום האזורים המיוחדים למפעלי תיירות כפי שצוין בסעיף א' לעיל - ניתן יהיה למכור עד 50% מיחידות האירוח, ואילו 50% מהיחידות יישארו בבעלות חברת הניהול או היזמים.

תנאים לאישור אכסון מלונאי מיוחד

עמדת משרד התיירות היא כי הקמת מתקני אכסון בקרקע שייעודה בהוראות התב"ע תיירותי ושימושיה בתוכנית מוגדרים כ- "מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או "אכסון מלונאי מיוחד" תותר רק עפ"י העקרונות לאכסון מלונאי מיוחד כמפורט בחוזר זה:

- 1. דרישות התאמה לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים:**
העקרונות והדרישות להתאמה לתקנים הפיזיים הנ"ל כפי שיפורט להלן ודרישות נוספות שיקבע המשרד, מטרתן בין היתר להבטיח את השימוש והתפעול המלונאי ומניעת אפשרות לשימוש פרטי בלעדי ביחידות האירוח, לרבות למטרת מגורים:
1. משרד התיירות קובע להלן כי סיווגם של מיזמי אכסון תיירותיים על קרקע שייעודה מוגדר כ"דירות נופש", או "מלון דירות", או "אכסון מלונאי מיוחד" יהיה "מלון חדריים", "מלון סוויטות" או "כפר נופש", הכול בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים (ראה התקנים המעודכנים בחוזר מנכ"ל מס' 3/2004 מיום 1 בנובמבר 2004) ויחולו עליהם העקרונות וההנחיות כמפורט בחוזר זה.
2. אמצעי אכסון מלונאי יסווג כמלון נופש על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים בכל מיקום ובכלל זה לאורך חוף הים (רצועת ה-300 מ' מקו המים שהוגדרה בחוק שמירת הסביבה החופית) אלא אם כן הוא ממוקם בקרבה מיידית למרכז עירוני קיים, שאז ניתן יהיה לסווגו כמלון עירוני.
3. חובה לכלול במלון שטחים ציבוריים ושירותיים בהתאם להנחיות התקנים הפיזיים. היקף השטחים הציבוריים ושטחי השירות ואופים ייקבעו בהתאם לסוג האכסון המלונאי.
4. השטחים הציבוריים והשירותיים במלון ובכלל זה החניות ושטחי הגינון לא ימכרו ולא יוצמדו ליחידות האירוח אלא יהיו כחלק מהרכוש המשותף, אולם תותר הבעלות על שטחים אלו ליזם או לחברת הניהול.
5. יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת המלון. לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות חברת הניהול, ובכל מקרה לא יותר לשנות את הריהוט הבסיסי.
6. ביחידות האירוח לא יותקנו מוני חשמל, מים וגז נפרדים ולא יחתמו חוזים נפרדים בין הקונים לבין חברת החשמל, חברת המים, חברת אספקת הגז. כמו כן לא יותקנו מתקני חימום וקירור דירתיים אלא

מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנים להפעלה וויסות בכל יחידה כמקובל במלונות.

7. ציוד היחידות המלונאיות לא יכלול אמצעי בישול מעבר למפורט בתקני משרד התיירות. לא יותקנו ביחידות האירוח מכוונות כביסה וייבוש. שירותי כביסה יסופקו לאורחים ע"י חברת הניהול המלונאית כמקובל, ובכלל זה מכוונות כביסה וייבוש אוטומטיות בהתאם לרמת המלון.

8. תותר הקמה ומכירה של מחסן השייך ליחידה לצרכי אחסון ציוד אישי של בעל היחידה בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר נטו. המחסנים ימוקמו בשטחי השירות בקומת המרתף ו/או בקומות הטכניות של המבנה.

2. דרישות אופן השימוש, התפעול והניהול של המלון:

אמצעי אכסון מלונאי רגיל או אמצעי אכסון מלונאי מיוחד יוקם בהתאם למאפיינים הפיזיים המותאמים לאמות המידה ולדרישות התקנים. בנוסף לכך המלון יופעל, ינוהל וישמש כמקובל באכסון מלונאי רגיל ובכלל זה יידרש לקיים את העקרונות הבאים:

5. מלון המוקם ע"פ הוראות תב"ע הכוללות שימושים של מלון דירות ודירות נופש יהיה פתוח לשימוש של ציבור התיירים והציבור הרחב, הוא ינוהל בכל עת על ידי חברת ניהול מלונאית כמפורט להלן, יתופעל על פי הדרישות המקובלות בבית מלון ויוגדר "בנין ציבורי" כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה ללא כל התניות. למען הסר ספק, מובהר שקיום פעולתה הרציפה של חברת הניהול וזמינות העמדת היחידות להשכרה מלונאית הינה חובת הבעלים ותנאי למימוש ייעודו המלונאי של המבנה. הפסקת פעילות חברת הניהול וההשכרה המלונאית משמעה שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבניה.

2. היחידות/החדרים שיימכרו יוחזרו לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של לפחות 9 חודשים בשנה, ובעלי היחידות יהיו זכאים להשתמש ביחידתם ביתרת הזמן ועד שלושה חודשים בשנה במצטבר. חברת הניהול תעביר תקבולים לבעלי היחידות/החדרים בגין חלקם היחסי בהכנסות ובהתאם למוסכם ביניהם בהסכם הניהול. חברת הניהול תקיים ותחזיק אצלה רישום שנתי מעודכן המתייחס לכל יחידה, והכולל את התאריכים בהם לא היוותה היחידה חלק ממאגר היחידות להשכרה מלונאית, וכן את התאריכים בהם הועמדה לרשות המאגר המלונאי. רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת.

3. המלון ינוהל ע"י חברת ניהול מלונאי שתעמוד בדרישות והקריטריונים להלן:

א. חברת הניהול תהיה חברה בע"מ או שותפות רשומה בישראל.

- לחברה יהיה משרד רשום וכתובת ידועה.
- ב. חברות זרות יחשבו כעומדות בדרישה זו אם הן בעלות מוניטין חיובי לניהול בתי מלון.
- ג. אם החברה מנהלת יותר ממלון אחד, לא יעסוק מנהל המלון בניהול בפועל של כל מלון או עסק אחרים.
4. בין חברת הניהול (להלן – "חברת ניהול" או "החברה") לבין בעלי המלון ייחתם הסכם אשר יכלול את אחריות החברה בתחומים הבאים:
- הפעלת המלון עבור בעליו במיטב היכולת המקצועית ובהתאם למקובל ולנדרש במלון באותה רמה.
 - ניהול כללי של המלון כולל נושאי כוח אדם, שווק ומכירות, קניות, כספים וכד'.
 - אחזקה שוטפת של המלון ושמירה על רמתו הפיסית ועל רמת השירותים המלונאיים.
 - אחזקה מלונאית בהתאם לתכנית רב שנתית.
 - עמידת המלון בדרישות הרשויות המוסמכות בממשלה וברשות המקומית להפעלה מלונאית.
5. הסכמי המכר :
- בהסכמי המכר שייחתמו בין בעלי המלון, היזמים, לבין רוכשי היחידות/החדרים ייקבעו העקרונות הבאים:
- א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלונאית, והיא תועמד לרשות חברת הניהול לצורך הכללתה במאגר המלונאי שיועמד לרשות הציבור בשיווק מלונאי מקובל ועל פי עקרונות חוזר זה.
- ב. יפורט אופן מתן השירותים המלונאיים הנלווים לרוכשי היחידה, כגון: קבלה, הזמנות, מזון, כביסה, ניקיון, שירותי אחזקה, מינהלה, שימוש בשטחים הציבוריים, שימוש בשטחים השירותיים וכיו"ב.
- ג. יכלול הוראה מפורשת הקובעת כי השטחים הציבוריים ושטחי השירות יהיו חלק מהרכוש המשותף, לא יימכרו לרוכשי היחידות ולא יוצמדו ליחידות אולם ניתן להשאירם בבעלות היזם ו/או חברת הניהול.
- ד. כל יחידה תועמד כחלק מהמאגר המלונאי לרשות הציבור הרחב, התיירים והאורחים, למעט תקופה של עד 3 חודשים בשנה במצטבר, בה תהיה היחידה לשימוש של הרוכש. ביתרת הזמן, גם אם היחידה לא תושכר, הרוכש יהיה מנוע מהשימוש בה.
- ה. העמדת היחידות לאורחים תבוצע רק על ידי חברת הניהול המלונאי ושימושם יהיה לתקופות זמן קצובות כמקובל וכנהוג

באירוח מלונאי, ובכלל זה לעניין תנאי האירוח המלונאי והמחיר.

ו. מגבלות השימוש שפורטו לעיל (פסקאות 8-1 לעיל) יירשמו בהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ותחייבנה את היזמים, את חברת הניהול ואת רוכשי היחידות המקוריים, וכן את הרוכשים העתידיים האחרים, לרבות חובת רישום מתאים של השטחים הציבוריים/שירותיים, שטחי החניונים וכד' ע"ש היזם ו/או חברת הניהול.

ז. בהסכם המכר יצוין כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון המוסכם של ה"בית המשותף". המגבלות האמורות יהיו סעיפים עקרוניים בתקנות הבית המשותף אותם לא ניתן יהיה לשנות או לבטל בכל רוב שהוא. שינויים או ביטולם יהיו הפרה יסודית של ההסכם ושל תנאי אישור משרד התיירות לפי חוזר זה.

6. הסכמי הניהול:

- בין הרוכשים לחברת הניהול יחתם הסכם ניהול ובין היתר יכלול את העקרונות כדלקמן:
- העמדת היחידות לרשות המאגר המלונאי.
 - תקופת העמדת היחידות לרשות המאגר ולא פחות מ-9 חודשים בשנה.
 - אופן השימוש העצמי של בעל היחידה ביחידה, תקופות השימוש, נוהל הודעה מראש של רוכש היחידה לחברת הניהול על רצונו לעשות שימוש ביחידה וכד'.
 - אופן העברת תקבולים מחברת הניהול לבעלי היחידות, מתוך הכנסות הניהול המלונאי.
 - האחריות לתשלום המיסים העירוניים והוצאות הפיתוח יחולו על חברת הניהול.
 - חברת הניהול היא שתקבע בלעדית בכל הקשור לתנאי האירוח המלונאי ומחירי האירוח.

7. ניהול יחידות האירוח ע"פ שיטת ה *Lease back* הינו הסדר קבוע ומחייב את היזמים, רוכשי היחידות/חדרים וכן כל רוכש אחר שיבוא במקומם.

כללי

1. היזם יידרש לשלב עקרונות חוזר זה בהסכמי המכר והסכמי הניהול המלונאי שיחתמו בין היזמים לרוכשי היחידות, בהתאמה.

2. היזם יידרש עם הגשת הבקשה להיתר בניה להציג בפני משרד התיירות הסכמי מכר, הסכמי ניהול וחומר פרסומי לשווק היחידות.

3. לצורך הבטחת הניהול והשימוש המלונאי ופיקוח על קיומם של העקרונות כמפורט בחוזר זה, יתאם משרד התיירות עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה את הנושאים הבאים:

א. בין התנאים למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4) יכללו התנאים כדלקמן:

1. אישור משרד התיירות להסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי היחידות.
2. אישור משרד התיירות כי החומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרויקט תואם את עקרונות נוהל זה באשר לניהול, והתפעול המלונאי.
3. השלמת בניית כל היחידות בפרויקט.

ב. לאחר מתן טופס 4, משרד התיירות יודא את התפעול המלונאי של הפרויקט על ידי חברת ניהול מלונאית ובכלל זה הצגת רישיון עסק מלונאי.

4. מיזמי אכסון תיירותיים אשר יכללו יחידות אירוח שיוגדרו כאכסון תיירותי מיוחד, או כאכסון מלונאי מיוחד, לא יהיו זכאים להכרה כמפעל מאושר ולסיוע על פי חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959.

הגורם האחראי במשרד התיירות להפעלתו וליישומו של חוזר זה יהיה סמנכ"ל בכיר לכלכלה תכנון ותשתיות במשרד התיירות.

במבוא רב,


נחום איצקוביץ
מנכ"ל