

ד' סיון תש"ע
17 מאי 2010

סימוכין: 2010-0025-493

חוזר מנכ"ל מס' 5/2010

**נוהל מתן מענקים להשבת מבנים לשימוש מלונאי
ולהסבת מבנים לבתי מלון – לשנת 2010**

על-פי יעדי משרד התיירות, מספר התיירים הנכנסים לארץ יגיע בתוך כחמש שנים (עד לשנת 2015), לכ-5 מיליון בשנה. אחד התנאים למימוש יעד זה הוא תוספת של כ-18,000 חדרי מלון.

על מנת לענות על המחסור הצפוי בחדרי מלון בשנים הקרובות, מפעיל משרד התיירות, בין היתר, נוהל סיוע להשבת מבנים לשימוש מלונאי ולהסבת מבנים לבתי מלון, תוך מתן עדיפות לאזורי הביקוש התיירותי, מכוח החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "החוק").

מטרת נוהל זה לפרט את מסלול הסיוע, בהיקף כולל של 25 מיליון ₪, שבמסגרתו יינתן מעמד "מפעל מאושר" לפרויקטים מלונאיים הקבועים בו, שיעמדו בתנאיו ובתנאי החוק ויימצאו כראויים ביותר בהתאם לקריטריונים הקבועים בו, במסגרת תקציב שייועד לנושא, בכפוף לקיומו של התקציב.



נועז בר-ניר
מנכ"ל

תוכן העניינים

עמוד	סעיף
3	כללי
4	הגדרות
5	עיקרי הנוהל
6	שיטת הקצאת המענקים לאזורי עדיפות
7	חלוקת התקציב וקריטריונים למתן מענקים
8	תנאי סף
9	הגשת הבקשה למעמד "מפעל מאושר"
12	סוג ההשקעות שיוכרו לצורך המענק
13	הליך הדיון בבקשות
15	שלבי ביצוע ותשלום
19	שונות

עמוד	נושא	נספח
22	תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים	א
24	טופס בקשה למעמד "מפעל מאושר"	ב
36	הצהרה על אי-קבלת מענק להקמה/הרחבה במגרש מושא הבקשה	ג
37	הנחיות להגשת תכנית עסקית	ד
38	הצהרה על אי-תפקוד מלונאי	ה
39	תצהיר על מצב המבקש	ו
40	אישור פרטי מבקש ובעלי זכות החתימה בו	ז
41	הצהרת המבקש	ח
42	התחייבויות המבקש	ט
44	ערבות ביצוע	י
45	טופס הזמנת מהנדס	יא
46	חוות דעת רו"ח	יב
47	רשימת בנקים	יג
48	אישור מהנדס ועדה מקומית	יד

כללי

1. מטרת הנוהל היא לעודד השבה של בתי מלון שאינם בשימוש מלונאי בשנים האחרונות, כמפורט בנוהל זה, לתפקודם המקורי כבתי מלון, וכן לעודד הסבת מבנים בעלי ייעוד ושימוש שאינם מלונאיים לבתי מלון, הן כמענה על המחסור הצפוי בחדרי מלון בשנים הקרובות, והן לשם מניעת דלדול במלאי חדרי המלון בטווח הארוך; כל זאת תוך מתן עדיפות לאזורי הביקוש התיירותיים הקבועים בצו לעידוד השקעות הון כהגדרתו בסעיף 5.7 להלן (להלן – "אזורי הביקוש").

משרד התיירות (להלן: "המשרד") מבקש לעודד בנייה ירוקה ובת-קיימא במלונאות, ולפיכך מובהר, כי בכוונת המשרד לעדכן את התקנים הפיזיים (כהגדרתם בסעיף 5.8 להלן) כך שיכילו, בין היתר, דרישות לעמידה בפרמטרים של פיתוח בר-קיימא ובנייה ירוקה. פרויקט שתוגש עבורו בקשה יידרש לעמוד בתקנים הפיזיים שיהיו בתוקף במועד הגשת התכנית האדריכלית לאישור המשרד.

2. על-פי יעדי המשרד, יגיע מספר התיירים הנכנסים לארץ לכ-5 מיליון לשנה בתוך כחמש שנים (עד לשנת 2015), ועבורם תידרש תוספת של כ- 18,000 (שמונה עשר אלף) חדרי מלון, החסרים במיוחד באזורי הביקוש העיקריים. מבין האזורים שנקבעו כאזורי עדיפות לבתי מלון, הכלולים בצו לעידוד השקעות הון, בירושלים ובסביבתה צפוי מחסור של כ-9500 חדרים; באזור הכינרת כ-3500 חדרים; ובערי החוף כ-2000 חדרים.

3. בבדיקות שערך משרד התיירות אותרו באזורי הביקוש המובילים כ-2700 חדרי מלון שאינם מתפקדים בייעודם ושיש להם פוטנציאל השבה למלונאות בזמן קצר יחסית. פוטנציאל המבנים להסבה אינו נמדד בנתונים מספריים, מאחר שאינו מוגבל למבנים בעלי ייעוד מלונאי.

4. במסגרת הנוהל ובכפוף לעמידה בהוראותיו יינתן מענק עבור השבתו של מבנה בית מלון (או של אגף בו, בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן), שחדל מתפקודו המלונאי במשך 12 חודשים רצופים לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת בקשות למעמד מפעל מאושר, לשימוש מלונאי בהתאם לנהוג ולמקובל ולשביעות רצון משרד התיירות ועל פי הוראות נוהל זה. כמו כן, יינתן מענק עבור הסבתו של מבנה, שייעודו ושימושו אינם מלונאיים, לבית מלון כהגדרתו בסעיף 5.1 להלן, ובהתאם להנחת דעתו המקצועית של משרד התיירות ועל פי הוראות נוהל זה. סוגי ההשקעות

המוכרים לצורך קבלת המענק מפורטים בסעיף 23 להלן.

הגדרות

5. בנוהל זה ובנספחיו יוגדרו המושגים הבאים כדלקמן:

- 5.1 "בית מלון" או "מלון" או "המבנה" – מלון חדרים, מלון סוויטות, אכסניית נוער או כפר נופש, כהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד 3/2004 בנושא "תקנים פיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי" או בכל מסמך אחר שיבוא במקומו, אותו מבקשים להקים או להרחיב, בין השאר בסיוע מענק ממשלתי;
- 5.2 "החוק" או "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959;
- 5.3 "המבקש" ו/או "היזם" – מגיש בקשה למעמד "מפעל מאושר" על פי נוהל זה, שהינו אחת מהישויות המשפטיות הקבועות בסעיף 40ב' לחוק לעידוד השקעות הון;
- 5.4 "מנהלת ההשקעות" – מנהלת ההשקעות בתיירות כהגדרתה בסעיף 1א' לחוק.
- 5.5 "יחידת אירוח" או "חדר במלון" – יחידת אכסון בבית מלון, הכוללת לפחות חדר שינה, חדר רחצה ושירותים, והמשמשת לאירוח ולנופש;
- 5.6 "כתב אישור" – מסמך המעניק למקבלו את הזכות לקבלת מענקים, בכפוף לעמידה בתנאיו ובתנאי נוהל זה;
- 5.7 "צו לעידוד השקעות הון" או "הצו" – צו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות), התשס"ז-2007¹;
- 5.8 "התקנים הפיזיים" – התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של המשרד בהתאם לחוזר מנכ"ל 3/2004² או תקנים פיזיים אחרים שיפרסם המשרד ושיבואו במקומם, אשר יהיו בתוקף במועד הגשת התכניות האדריכליות לאישור המשרד.

¹ הצו לרבות מפת אזורי העדיפות מפורסמים באתר משרד התיירות בכתובת: www.tourism.gov.il < פיתוח תיירותי > מפת אזורי פיתוח לתיירות;

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

עיקרי הנוהל

6. במסגרת הנוהל תחליט **מינהלת ההשקעות** על הקצאת מענקים בשיעור של 20% מההשקעה המוכרת לפרויקט, ולא יותר מ-20% מתיקרת ההשקעה המוכרת לחדר, מוכפלת במספר החדרים, לפרויקטים שיאושרו על-ידיה וזאת בהתאם ובכפוף לתנאים המופיעים בחוק לעידוד השקעות הון ובנוהל זה. תיקרת ההשקעה המוכרת לחדר לא תעלה על 60% מתיקרת ההשקעה המוכרת לחדר בבנייה חדשה, בהתאם לפרסומי המשרד מעת לעת³ (להלן: **"תיקרת ההשקעה המוכרת לחדר"**).

במבנה שנכלל בתכנית לשימור אתרים, כמובנה בסעיף 76א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, ובמבנה שנכלל בכרטסת שימור של רשות מקומית, לא תעלה תיקרת ההשקעה המוכרת לחדר על 72% מתיקרת ההשקעה המוכרת לחדר בבנייה חדשה. תיקרת ההשקעה המוכרת לחדר, מוכפלת במספר החדרים בבית המלון תיקרא להלן – **"תיקרת ההשקעה הכוללת המוכרת"**. גובה ההשקעה המוכרת לפרויקט ייקבע לאחר קבלת אומדן של מהנדס מטעם המשרד, שיבקר במבנה מושא הבקשה. במידה שהמהנדס יעריך את ההשקעה כנמוכה יותר מזו המפורטת בבקשה, ייקבע היקף ההשקעה המוכרת בהתאם לאומדן זה, ובכל מקרה לא תעלה ההשקעה המוכרת לפרויקט על תיקרת ההשקעה הכוללת המוכרת.

7. מבקש שבקשתו למעמד "מפעל מאושר" אושרה עקרונית, תישלח לו הודעה על כך וכי תקפות האישור מותנה ו/או כפופה לקבלת ערבות בנקאית ועמידה בשאר תנאי נוהל זה. המבקש יידרש להפקיד, בתוך 30 יום ממועד משלוח ההודעה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מותנית בגובה של 5% מסכום המענק שאושר לו, צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע באותו מועד, בתוקף ל- 34 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה, כמפורט בסעיף 35.1 להלן. הפקדת הערבות כמפורט הינה תנאי למתן "כתב אישור". מובהר, כי האישור המותנה אינו מזכה את המבקש בקבלת מענקים ו/או התחייבות כלשהי של

³ תיקרות ההשקעה המעודכנות לחדר **בבנייה חדשה** מופיעות ב**נספח א'**;

המשרד ו/או המדינה כלפי המבקש, והאישור המזכה הוא כתב האישור בלבד.

8. משך ביצוע העבודות לצורך השבתו/הסבתו של המבנה לשימוש כבית מלון, לרבות קבלת רישיון עסק ואישור אכלוס (אם וככל שנדרשו) ופתיחת המלון, לא יעלה על 30 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר, כאמור בסעיף 7 לעיל. עלה משך ביצוע העבודות ופתיחת בית המלון על 30 חודשים, תחולט הערבות וכתב האישור יבוטל, והיזם יחויב בהחזר המענקים שהתקבלו עד לאותו מועד, בכפוף לאמור בסעיפים 50 ו-51 להלן.
9. המענק יינתן עבור השקעות בתכנון, תשתיות, עבודות בנייה ורכישת ריהוט וציוד. השקעה בציוד ובריהוט תוכר עד להיקף של 30% מההשקעה הכוללת המוכרת. השקעה בתכנון תוכר עד להיקף של 6% מההשקעה הכוללת המוכרת.
10. לא יינתן מענק עבור מבנה או אגף רלוונטי בו, שקיבל מענק מכוח החוק לעידוד השקעות הון, אם לא חלפו לפחות 12 שנה ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם משרד התיירות המאשר את השלמת הפרויקט ועמידתו בכל תנאי כתב האישור ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.
11. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 לעיל, מנהלת ההשקעות רשאית לאשר מתן מענקים על פי נוהל זה, להשבה של אגף בבית מלון, ובלבד שמדובר באגף הכולל לפחות 15 חדרים או 10% מכלל החדרים בבית המלון – לפי הגבוה.

שיטת הקצאת המענקים לאזורי עדיפות

12. מפאת מגבלות תקציביות יינתנו "כתבי אישור" להשבת מבנים לשימוש מלונאי או להסבת מבנים לבתי מלון, כפי שיפורט להלן, בהתאם לסדרי העדיפויות המפורטים בנוהל זה, והכל בהתאם ובכפוף לקיום תקציב לנושא זה.

13. התקציב הכולל במסגרת מסלול זה יחולק בין אזורי הביקוש לתיירות כפי שמפורסמים בצו לעידוד השקעות הון, לרבות במפת אזורי העדיפות לבתי מלון, באופן המפורט להלן, וזאת בהתאם למספר החדרים הנדרשים בכל אזור על פי תחזיות הביקוש, לרבות בהתייחס לרמת הביקוש והמרכזיות התיירותית של כל אזור בשים לב למדיניות משרד התיירות, ובהתחשב במצאי המבנים בעלי הפוטנציאל להשבה לשימוש מלונאי.

חלוקת התקציב וקריטריונים למתן המענקים

14. חלוקת התקציב תהיה כפי המפורט להלן -

חלק יחסי	אזור
40%	ירושלים וסביבתה
60%	יתר אזורי העדיפות הכלולים בצו, בעדיפות לשובב כינרת וערים היסטוריות בגליל: טבריה, עכו, נצרת וצפת
100%	סה"כ

15. מנהלת ההשקעות תהיה מוסמכת להחליט על הגדלת התקציב הכולל למסלול סיוע זה, בכפוף למגבלות תקציב הפיתוח של משרד התיירות, ושיקול דעתה המקצועי.

16. במצב של יתרה תקציבית בלתי-מנוצלת בסיום התהליך שלעיל, תהיה רשאית מנהלת ההשקעות להסיט את היתרה מאזור אחד לאזורים האחרים המפורטים בסעיף 14 לעיל.

17. מנהלת ההשקעות תקבע את גובה ההשקעה המוכרת לפרויקטים שיאושרו על-ידיה, בכפוף לקריטריונים על פי נוהל זה ובהתאם לאמור בסעיף 6 לעיל, ועד למיצוי התקציב המוקצה לנושא.

18. עדיפות למענק במסגרת כל אזור תינתן לפי הקריטריונים הבאים :

18.1 **עדיפות ראשונה** תינתן למבנה המיועד לשימור על-פי תכנית לשימור אתרים שאושרה כמובנה בסעיף 76א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, או למבנה שהוגדר לשימור על-פי כרטסת שימור של הרשות המקומית שהוא בתחומה ;

18.2 **עדיפות שנייה** תינתן למבנה שעתיד להיות מנוהל כמלון על-ידי רשת בינלאומית לניהול מלונות, ובכפוף להצגת חוזה עם החברה שתוקפו ל-7 שנים לפחות ;

18.3 **עדיפות שלישית** תינתן למבנה עפ"י קירבתו למתחם תיירותי קיים או מתוכנן. לעניין זה "מתחם תיירותי" פירושו מוקד אכסון תיירותי או אזור בילוי, ביקור, נופש או פנאי, המשרת באופן מובהק את התיירות הנכנסת ו/או את תיירות הפנים ;

18.4 **יתר המלונות** ידורגו בהתאם לגודלם (עדיפות ראשונה ביניהם למלון שמספר חדריו הסופי יהיה הגדול ביותר) ;

תנאי סף

19. המבקש יידרש לעמוד בתנאי הסף הבאים, במצטבר :

19.1 הגשת בקשה באמצעות טופס בקשה למעמד "מפעל מאושר", המופיע ב**נספח ב'**, הכולל פרטים על הפרויקט, וכן את כל מסמכי התאגיד, ובכללם תעודת רישום התאגיד וכן אישור מעודכן על הרכב הבעלות בתאגיד, חתום ע"י רו"ח או עו"ד ;

19.2 למבנה המיועד להשבה לשימוש מלונאי- המבנה מושא הבקשה לא שימש כבית מלון במשך 12 חודשים לפחות לפני המועד האחרון שנקבע להגשת בקשות למעמד מפעל מאושר, ברציפות ;

- 19.3 למבקש **חזקה במקרקעין** עליהם בנוי המבנה המיועד להשבה או הסבה לשימוש מלונאי, ו"זכות במקרקעין" כהגדרתה להלן, על מלוא המגרש ל-15 שנה לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת הבקשות.
- לעניין סעיף זה – "זכות במקרקעין" – בעלות, חכירה, או הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל;
- 19.4 למבנה המיועד להשבה לשימוש מלונאי – על הקרקע עליה בנוי המבנה המלונאי קיימת תב"ע בתוקף המתירה שימוש מלונאי;
- למבנה המיועד להסבה לבית מלון – על הקרקע עליה בנוי המבנה קיימת תב"ע בתוקף המתירה שימוש מלונאי, או קיים היתר לשימוש חורג במבנה כבית מלון לתקופה של לפחות 7 שנים מהמועד האחרון שנקבע להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.
- 19.5 בידי המבקש יכולת פיננסית להעמיד הון עצמי בגובה של 30% לפחות מהיקף ההשקעה הכוללת הנדרשת עבור הפרויקט;
- 19.6 במידה שנתקבל מענק להקמה ו/או להרחבה עבור אותו מבנה או עבור אגף רלוונטי בו, כמובנו בסעיף 11 לעיל, שבגיניו הוגשה הבקשה, במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, הרי שחלפו לפחות 12 שנה ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם משרד התיירות המאשר את השלמת הפרויקט ועמידתו בכל תנאי כתב האישור ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.
- 19.7 המבקש אינו מצוי בהליך כינוס נכסים ו/או קדם כינוס ו/או פירוק, ו/או לא הוכרז כחייב מוגבל באמצעים לפי חוק ההוצאה לפועל, הוא או אחד מבעלי השליטה בו, ולפי מיטב ידיעתו אינו צפוי להיות חלק מהליך מעין זה;

הגשת הבקשה למעמד מפעל מאושר

20. המבקש יידרש לצרף את המסמכים הבאים, כשהם מלאים וחתומים כנדרש, בעת הגשת בקשתו:
- 20.1 טופס בקשה למעמד מפעל מאושר (**נספח ב'**) כשכל פרטיו מלאים וחתומים.
- 20.2 מסמכי תאגיד הרשום בארץ, לרבות תעודת רישום תאגיד עסקי, ואישור מעודכן על הרכב הבעלות בתאגיד, חתום ע"י רו"ח או עו"ד;
- 20.3 מסמכים מעודכנים של אישור זכויות במקרקעין (שהופקו על-ידי לישכת רישום המקרקעין או מינהל מקרקעי ישראל, 30 ימי עבודה לכל המאוחר לפני מועד הגשת הבקשה), המוכיחים

טלפון: 02-6664344 פקס: 02-6664450 דואר אלקטרוני: meravp@tourism.gov.il

חזקה של המבקש במקרקעין עליהם בנוי המבנה המיועד להשבה לשימוש מלונאי או להסבה לבית מלון, ו"זכות במקרקעין" כהגדרתה להלן, על מלוא המגרש ל-15 שנה לפחות מהמועד האחרון להגשת הבקשות.

לעניין סעיף זה – "זכות במקרקעין": בעלות, חכירה, או הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל;

20.4 מסמכי תכנית בניין ערים (תב"ע), לרבות הוראות מילוליות ותשריט בקנה מידה מקורי, בתוקף על כל שטח המגרש עליו בנוי המבנה, המתירים שימוש מלונאי, או היתר לשימוש חורג כבית מלון לתקופה של 7 שנים מהמועד האחרון שנקבע להגשת הבקשות עבור מבנה להסבה, לפי העניין;

20.5 אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר תקפותה ועדכניותה של התב"ע המוגשת כאמור בסעיף 20.4, לרבות פירוט היקף הזכויות המותר, ומידת הצורך בהיתר בנייה עבור הפרויקט, בנוסח המובא בנספח יד';

20.6 היתר בנייה לביצוע כל העבודות המתחייבות בפרויקט, אם וככל שקיים ונדרש, ובכפוף לאמור בסעיף 20.5 לעיל;

20.7 תכנית מתאר של האזורים הסמוכים ומפה ו/או תצלום אווירי ו/או תצלום לוויין, המעידים על מיקום הפרויקט ביחס למתחם תיירותי קיים או מתוכנן, בקנה מידה 1:10,000. לעניין זה, "מתחם תיירותי" פירושו מוקד אכסון תיירותי או אזור בילוי, ביקור, נופש או פנאי מובהקים, המשרת את התיירות הנכנסת ו/או את תיירות הפנים;

20.8 אישור מאת אחד הבנקים ברשימה המופיעה בנספח יג', על יכולת פיננסית של המבקש להעמיד הון עצמי בגובה של 30% לפחות מהיקף ההשקעה הכוללת הנדרשת עבור הפרויקט;

20.9 הצהרה על אי-קבלת מענק מכוח החוק לעידוד השקעות הון, להקמה ו/או להרחבה של המבנה או של אגף רלוונטי בו, שבגינה הוגשה הבקשה, אלא אם חלפו לפחות 12 שנה ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם משרד התיירות שאישר את השלמת הפרויקט ועמידתו בכל תנאי כתב האישור ועד למועד האחרון שנקבע להגשת הבקשות על-פי נוהל זה, כמפורט בנספח ג';

20.10 מפרט ביצוע ובו תיאור מלא של תכולת העבודות שיתבצעו במבנה, לפי סעיפים (פרקים) ראשיים בצירוף תכניות רלוונטיות;

20.11 תכנית עסקית מפורטת לביצוע העבודות במבנה והפעלתו כבית מלון, בהתאם למיתווה המובא בנספח ד';

- 20.12 עבד פרודקט השבה של בית מלון לשימוש מלונאי - תצהיר בכתב מהמבקש, בנוסח המופיע בנספח ה', מאושר ע"י עו"ד, כי המבנה מושא הבקשה לא שימש כבית מלון במשך 12 חודשים לפחות לפני המועד האחרון שנקבע להגשת בקשות למעמד מפעל מאושר, ברציפות;
- 20.13 תכנית מאושרת לשימור אתרים, כמובנה בסעיף 76א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, המייצגת את המבנה לשימור, או אישור מהנדס הרשות המקומית בדבר בחירת המבנה לשימור על-פי כרססת השימור של אותה רשות, ככל שהדבר רלוונטי לבקשה, ותוך זיהוי מדויק של המבנה;
- 20.14 חוזה חתום למסירת המבנה לניהול מלונאי ע"י חברה בינלאומית לניהול בתי מלון שתוקפו ל-7 שנים לפחות ממועד פתיחת המלון, אם וככל שקיים;
- 20.15 תצהיר בכתב מהמבקש, בנוסח המופיע בנספח ו', מאושר ע"י עו"ד, כי המבקש אינו מצוי בהליך כינוס נכסים ו/או קדם כינוס ו/או פירוק, ו/או לא הוכרז כחייב מוגבל באמצעים לפי חוק ההוצאה לפועל, הוא או אחד מבעלי השליטה בו, ולפי מיטב ידיעתו אינו צפוי להיות חלק מהליך מעין זה;
- 20.16 אישור ניהול ספרים עפ"י חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976;
- 20.17 אישור מעורך דין, בנוסח המובא בנספח ז', המאשר את כל הפרטים, הדרישות והמידע אודות המבקש, לרבות זכויות החתומים בשמם וסמכותם לחייב אותו בחתימתם, ובכלל זה בדבר סמכותם לחייב בהתחייבויות נשוא נוהל זה, תאריך ההתארגנות וסוג התאגיד;
- 20.18 הצהרת הסכמה לכל האמור בהוראות נוהל זה, לפי הנוסח המצורף בנספח ח';
- 20.19 התחייבויות חתומות ע"י המבקש, בנוסח המובא בנספח ט', כשהן מאושרות ע"י עו"ד/רו"ח, לרבות התחייבות כי המבנה מיועד לשמש כבית מלון רגיל (ולא כמתקן אכסון מלונאי מיוחד כמובנו בחוזר מנכ"ל 05/2009 או בכל מסמך אחר שיבוא במקומו), היינו, המבקש יתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או הקשור עימו, לא ימכור יחידות אירוח בבית המלון לגורמים אחרים.
21. בנוסף יידרש מבקש, שבקשתו עמדה בכל תנאי הסף לפי נוהל זה -
- 21.1 להגיש "סקר כלכלי" - בדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרודקט לזים, לתאגיד ולמשק, שתוזמן על חשבונו, בהתאם לאמור בסעיף 28 להלן.
- 21.2 להגיש תכניות אדריכליות מפורטות ומאושרות על-ידי המשרד, בהתאם לאמור בסעיף 26 להלן.

22. לא הוגשו הסקר הכלכלי ותכניות כאמור במועד הנדרש כמפורט לעיל – **תפסול** מנהלת ההשקעות את הבקשה, והיא רשאית שלא לעשות כן מטעמים מיוחדים שיירשמו.

סוג ההשקעות שיוכרו לצורך המענק

23. מנהלת ההשקעות תכיר בהשקעות מהסוגים המפורטים להלן, בכפוף לאמור בסעיף 9 לעיל:

- 23.1 השבחה ושדרוג של אלמנטים פיזיים ביחידות האירוח הקיימות, ושינוי, השבחה ושדרוג של אלמנטים פיזיים ביחידות קיימות לשם יצירת יחידות אירוח, לרבות חדרי שינה, חדרי אירוח, שירותים וכו';
- 23.2 השבחה ושדרוג של אלמנטים פיזיים בשטחים הציבוריים והשירותיים של המלון, ושינוי, השבחה ושדרוג של חללים פיזיים לשם יצירת שטחים ציבוריים ושירותיים לרבות חדרי אוכל, לובי כניסה וקבלה, שטחי עובדים ומטבחים וכו' המיועדים לשימוש מלונאי;
- 23.3 התקנת ציוד אלקטרו-מכני קבוע: מערכות מיזוג אוויר, מעליות, בקרת אנרגיה וכיו"ב, וכן אלמנטים של בניה ירוקה כגון מכשירים חוסכי אנרגיה ומים;
- 23.4 רכישת ציוד בלתי-קבוע החיוני להפעלת המלון ברמה המקובלת, כגון ריהוט;
- 23.5 התאמת המלון לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות לצורך רישוי עסקים (מכבי אש, פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו');
- 23.6 הנגשת המלון לאנשים עם מוגבלות, בהתאם לתכניות שאושרו בידי מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה;
- 23.7 התאמת המלון לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, בכפוף לאמור בסעיף 26 להלן.

הליך הדיון בבקשות

24. הבקשות תיקלטנה ותיבדק עמידתן בתנאי הסף כאמור בנוהל זה. המשרד יודיע בכתב למבקשים אם עמדו בקשותיהם בתנאי הסף.

בדיקות משלימות:

25. בדיקת תכנית להסבה:

במבנה שמבקשים להסבו לבית מלון יתקיים דיון בבקשה במסגרת הוועדה לבדיקת תכניות הפועלת במשרד, לשם בדיקת התב"ע וקביעת ההיתכנות של שינוי ייעוד המגרש מושא הבקשה לייעוד מלונאי ו/או של תפקוד סביר של המלון מטעמי מיקום המגרש. הוועדה רשאית לזמן לדיון את המבקש ו/או מתכנן התכנית ו/או מי מנציגיו, או לפנות אליהם בבקשה לקבלת הבהרות.

26. תוכנית אדריכלית:

26.1 התכניות האדריכליות של המבנה מושא הבקשה, יוגשו בתוך **45 יום** ממועד ההודעה על עמידת הבקשה בתנאי הסף לפי נוהל זה, כאמור בסעיף 24 לעיל, והתאמתן לתקנים הפיזיים תיבדק ע"י אדריכל מטעם המשרד. במידת הצורך, על-פי הנחיית האדריכל הבודק מטעם המשרד, יתוקנו התכניות באופן שיאושרו על-ידי המשרד בתוך **90 יום** ממועד ההודעה על עמידת הבקשה בתנאי הסף;

26.2 היזם יידרש להתאים את מפרט הביצוע כמובנו בסעיף 20.10 לעיל לתכניות האדריכליות שאושרו ע"י המשרד, ככל שאושרו.

26.3 היתר בנייה מאושר על-ידי הוועדה המקומית, אם וככל שנדרש לביצוע עבודות ההסבה או ההסבה, יחויב בקבלת אישור המשרד על התאמתו לתכניות שאושרו על-ידי, ככל שאושרו, בהתאם לאמור בסעיף 38 להלן.

26.4 התשלום עבור עבודת הבדיקה של האדריכל יועבר ע"י היזם לחשבון משרד התיירות, עפ"י הודעת דרישה לתשלום שתישלח ע"י המשרד, ויהווה תנאי לביצוע הבדיקה.

26.5 מובהר, כי לא יינתן מענק עבור מבנה שלא הותאם לדרישות התקנים הפיזיים, אם וככל שהדבר נדרש על פי הוראות נוהל זה, ויראו בכך הפרה של הוראות נוהל זה.

27. בדיקה הנדסית:

- 27.1 התכניות האדריכליות, לאחר שאושרו (אם וככל שאושרו), וכן מפרט הביצוע המותאם כמפורט, יימסרו לבחינת מהנדס בודק מטעם משרד התיירות.
- 27.2 המהנדס הבודק יבחן את התכניות ויבקר במבנה מושא הבקשה. בעקבות ביקורו יגיש למשרד דו"ח בכתב על התאמת הבקשה, לרבות מפרט הביצוע, לתכניות האדריכליות שאושרו, ככל שאושרו, וכן למצב המבנה, בהתייחס למקובל בבתי מלון ברמה דומה. כמו כן יגיש המהנדס אומדן כספי של ההשקעה הנדרשת לדעתו.
- 27.3 דו"ח המהנדס יאשר את מפרט הביצוע המוצע בבקשה או יצביע על תיקונים נדרשים, באופן שיובא לידיעת המשרד והמבקש כאחד.
- אישור המהנדס למפרט הביצוע יינתן רק לאחר ביצוע כל התיקונים שנדרשו על-ידיו, אם וככל שנדרשו.
- 27.4 התשלום עבור עבודת הבדיקה והאומדן של המהנדס יועבר ע"י היזם לחשבון משרד התיירות, עפ"י הודעת דרישה לתשלום שתישלח ע"י המשרד, ויהווה תנאי לביצוע הבדיקה.

28. בדיקת כדאיות כלכלית:

- 28.1 בנוסף, יידרש מבקש, שעמד בכל תנאי הסף, להגיש "סקר כלכלי" לבדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ליזם, לתאגיד ולמשק, שיוזמן על חשבונו, באמצעות בנק לאומי לפיתוח התעשייה או בדרך אחרת שהמשרד יודיע עליה.
- 28.2 הסקר יוגש בתוך 30 יום מיום ההודעה על עמידת הבקשה בתנאי הסף.
- 28.3 מנהלת ההשקעות רשאית להכיר בתקפותו של סקר כלכלי שנערך לפני תחילת תחולתו של נוהל זה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.
29. לבקשות שיועמדו לדיון בפני מנהלת ההשקעות יצורפו מסמכי הסקר הכלכלי וכן התכניות האדריכליות וחוות דעת האדריכל הבודק מטעם המשרד, המלצת הוועדה לבדיקת תכניות ודו"ח המהנדס כמובא לעיל. מסמכים אלה יהוו בסיס להחלטות המנהלת.
30. מנהלת ההשקעות תקיים דיונים במועד שייקבע, על מנת לדון בבקשות שהוגשו עד למועד האחרון

שנקבע להגשת הבקשות ועמדו בכל התנאים והדרישות בהתאם לנוהל זה, וזאת עד למיצוי התקציב המוקצה לנושא.

31. מנהלת ההשקעות תשקול בעת הדיון בבקשות אם לפסול בקשה שהוגשה ע"י יזם שנהג בעבר, הוא או מי מטעמו או תאגידיים הקשורים עימו, באופן שאינו עולה בקנה אחד עם מטרות המשרד, ובכלל זה שינוי ייעוד תיירותי של קרקע, שימוש במבנה מלונאי למטרות אחרות ללא הסכמת משרד התיירות וכיו"ב.

32. מנהלת ההשקעות תהיה זכאית לדרוש מהמבקש לשנות ו/או לתקן את פרטי בקשתו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובהתבסס על תוצאות הבדיקות ההנדסית והאדריכלית.

33. מבקש שבקשתו אושרה יקבל הודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר עבור ההשבה או ההסבה של המבנה לבית מלון והפעלתו, בכפוף לעמידה בכל תנאי הנוהל ותנאי כתב האישור.

34. יום הגשת הבקשה למעמד מפעל מאושר הוא המועד הקובע לעניין נוהל זה ויוכרו אך ורק השקעות לביצוע התכנית מושא הבקשה שבוצעו החל ממועד זה, ובכפוף להצגת חשבוניות מקוריות ועמידה בשאר תנאי הנוהל, לרבות אישור מהנדס בודק, כמובא להלן בנוהל זה.

שלבי ביצוע ותשלום

35. בתוך 30 יום ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר, יידרש המבקש –

35.1 להפקיד ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מותנית של בנק ישראל או של חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח עפ"י חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, ובנוסח המצורף **כנספח י'**, בגובה של 5% מסכום המענק המאושר, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע באותו מועד (להלן: "ערבות ביצוע"), להבטחת הביצוע של מלוא התחייבויותיו במועדן, בתוקף ל – 34 חודשים ממועד ההודעה. בכל מקרה של הארכת תוקף כתב האישור, תוארך הערבות לתקופה של ארבעה חודשים לאחר תום תוקפו של כתב האישור המוארך.

- 35.2 עבור מבנה להשבה: להגיש אישור על רישום הערה בלישכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד מקרקעי הפרויקט והשימוש בהם ואיסור שינוי הייעוד בהם לייעוד שאיננו למלונאות שלא בהסכמת משרד התיירות, לרבות לטובת הוועדה המקומית, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969;
36. לאחר הגשת המסמכים המפורטים בסעיף 35 לעיל על ידי היזם, ובכפוף לעמידה בכל התנאים והדרישות על-פי החוק, תנאי נוהל זה ועל פי כל דין, יישלח אליו "כתב אישור".
לא הוגשו המסמכים כאמור במועד הנדרש, יבוטל האישור המותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר והבקשה תיפסל.
37. הערבות תוחזר ליזם עם מילוי כל התחייבויותיו על פי קביעת מנהלת ההשקעות, ולאחר ביצוע קיזוזים, אם וככל שיהיו, בגין אי עמידה בתנאים ובדרישות מכוח נוהל זה.
38. יזם שלא הגיש במועד הגשת הבקשה היתר בנייה מאושר על-ידי ועדת התכנון המקומית והתואם לפרויקט, יגיש את ההיתר, אם וככל שנדרש על-פי טיב העבודות המתחייבות לצורך ההשבה/ההסבה של המבנה לבית מלון, לא יאוחר מ- 4 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר, וזאת בכפוף להצגת אישור מהנדס הוועדה המקומית כאמור בסעיף 20.5 לעיל, בנוסח המובא **בנספח יד'**.
- היתר הבנייה יחויב באישור המשרד לעניין התאמתו לתכנית האדריכלית שאושרה על-ידי המשרד, לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר.
- היתר בנייה, ככל שנדרש, שנתקבל מוועדת התכנון המקומית לפני אישור התכניות האדריכליות על-ידי המשרד, יחויב באישור המשרד. מובהר כי במקרה של אי-התאמה מהותית בין ההיתר לבין התכניות המאושרות על-ידי המשרד, יחויב המבקש להמציא היתר שינויים מאושר על-ידי הוועדה המקומית והמשרד, במסגרת לוח הזמנים האמור לעיל (6 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר).
39. התכניות האדריכליות ומפרט הביצוע שאושרו על-ידי מנהלת ההשקעות, ככל שאושרו, יועברו למהנדס בודק מטעם המשרד.

40. היזם יודיע למשרד בכתב, באמצעות הטופס המובא **בנספח יא'**, על סיום כל אחד מהשלבים הבאים -
- 40.1 ביצוע הפרויקט בהיקף של מחצית ההשקעה הכוללת לפחות - בתוך 15 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר ;
- 40.2 השלמת הפרויקט - בתוך 30 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה ;
41. מבלי למעט מהאמור לעיל, יידרש היזם להתחיל בביצוע עבודות על פי התכניות שאושרו, החל ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה ולא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד זה.
42. לא הוחל בביצוע העבודות בתוך 6 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה, רשאית מנהלת ההשקעות לבטל את כתב האישור, אלא אם הגיש היזם בקשה בכתב ונימק את הסיבה לדחיית תחילת ביצוען של העבודות לפרק זמן שלא יעלה על 3 חודשים נוספים (9 חודשים ממועד ההודעה על האישור המותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר), ומנהלת ההשקעות השתכנעה, כי למרות שלא הוחל בביצוע העבודות במועד קיים סיכוי ממשי להשלמת הפרויקט בהתאם לבקשה שהוגשה, בתוך 30 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה. נימוקי מנהלת ההשקעות יפורטו בכתב.
43. מבלי למעט מהאמור, לאורך תקופת העבודות יתנהל מעקב ביצוע על-ידי המשרד על מנת לוודא עמידה בהתחייבויות ובאבני הדרך לביצוע ולסיום כל אחד מהשלבים.
44. המהנדס יבקר באתר הפרויקט בסיום כל שלב כמפורט ובכל מועד אחר כפי שיימצא לנכון על ידי המשרד. המהנדס יבדוק את התאמת הביצוע לתכנית שאושרה ע"י המשרד, ככל שאושרה, ולכתב האישור.
45. בכל ביקור ימסור היזם למהנדס תיק מסודר הכולל את כל החשבוניות המתייחסות להוצאות השיפוץ באותו שלב, כשהן מאושרות בחתימת רו"ח מוסמך, בהתאם לנוסח המובא **בנספח יב'**. מובהר, כי היזם לא ייחשב כמי שעמד באבני הדרך לביצוע הפרויקט, ללא אישור ובכתב מאת המהנדס מטעם משרד התיירות על סיום השלב הרלבנטי.

46. מתן חלקי המענק יתבצע בכפוף לעמידת היזם בכל התנאים, המועדים והדרישות ובכפוף לאישור המהנדס הבודק, ועפ"י בקשה בכתב לתשלום, שישלח היזם למשרד התיירות, בנוסח שייקבע ע"י המשרד.

47. עמד היזם בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט בהיקף של לפחות מחצית ההשקעה הכוללת, יקבל 50% מסכום המענק המאושר ויהיה זכאי להקטנת גובה ערבות הביצוע ב-50%.

48. חלקו השני של המענק יינתן לאחר השלמת הפרויקט לשביעות רצונו המלאה של המשרד בהתאם לתנאי נוהל זה, הצגת רישיון עסק או היתר זמני לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח – 1968 ואישור אכלוס, אם וככל שנדרשו, ותוחזר ליזם יתרת ערבות הביצוע.

49. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במבנה המוסב לבית מלון שלא הוגשה בגינו תכנית מאושרת המשנה את ייעוד המגרש למלונאות, יקבל היזם, לאחר הצגת רישיון עסק בתוקף ואישור אכלוס, 20% נוספים מהמענק (בסה"כ עד לשלב זה 70% מהמענק) והערבות תקטן אף היא ב-20% נוספים. יתרת 30% מהמענק תוענק ליזם עם הצגת **תכנית מאושרת** המשנה את ייעוד המגרש הרלוונטי למלונאות על פי דרישות נוהל זה, **ואישור על רישום הערה** בלישכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד מקרקעי הפרויקט והשימוש בהם ואיסור שינוי הייעוד בהם לייעוד שאיננו למלונאות שלא בהסכמת משרד התיירות, לרבות לטובת הוועדה המקומית, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969. באותו מועד תוחזר ליזם יתרת ערבות הביצוע.

בנסיבות של עיכוב בשינוי הייעוד ו/או ברישום ההערה כאמור מעבר לתקופת הערבות, יידרש היזם להאריך את תוקף הערבות בהתאם, עפ"י דרישת המשרד.

50. לא קיבל היזם את האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות לפתיחת בית המלון ו/או לא פתח את בית המלון, עד לא יאוחר מ-30 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר, תחולט ערבות הביצוע בגין כל חודש איחור ב-1/4 מסכום ערבות הביצוע, ועד לחילוט מלוא גובה הערבות בתוך 34 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר. כמו כן יבוטל כתב האישור והיזם יידרש להחזיר את כספי המענק שקיבל עד למועד זה.

51. על אף האמור בסעיף 50 לעיל, רשאית מנהלת ההשקעות, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לדחות את המועד לפתיחת בית המלון למועד נדחה אחר שלא יעלה על 12 חודשים נוספים, אם נתקיימו לדעתה נסיבות מיוחדות שמנעו את פתיחת בית המלון במועד האמור. במקרים נדירים ובהסכמת פה אחד רשאית מנהלת ההשקעות לדחות את המועדים האמורים לעיל, לתקופות ארוכות יותר. בכל מקרה של הארכת תוקף כתב האישור, תוארך ערבות הביצוע לתקופה של ארבעה חודשים לאחר תום תוקפו המוארך של כתב האישור.

שונות

52. הגשת בקשה בהליך זה מהווה הסכמה של המבקש למלא אחר תנאי כתב האישור שיינתן, ככל שיינתן, בגין אישור תכנית ההשקעה בהליך זה ותנאי נוהל זה;

53. המבקש מתחייב, בין היתר, להפעיל את המבנה מושא הבקשה כבית מלון ברציפות לאורך 15 שנים לפחות, באופן וברמה כנהוג וכמקובל בבתי מלון ברמה ובהיקף דומים;

54. המבקש מתחייב לא להגיש בקשה לשינוי ייעוד או לשימוש חורג שאינו למלונאות, ולא להפעיל את בית המלון לשימוש שאיננו שימוש מלונאי רגיל, אלא באישור משרד התיירות;

55. המבקש מתחייב, כי במקרה של שימוש חורג במבנה המלונאי באישור משרד התיירות, בתוך 7 שנים ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם משרד התיירות המאשר את השלמת הפרויקט, עבור עסק כלכלי אחר שאינו למלונאות, יוחזרו כספי המענק בשיעור שתקבע מנהלת ההשקעות וכפי שינומק בכתב על-ידיה, ולא פחות משליש מהמענק שניתן ליזם. גובה הסכום שיוחזר במקרה זה ייקבע בהתייחס למשך זמן הפעלת המבנה כמלון טרם הסבתו לשימוש חורג, רווחיות ענף המלונאות בתקופת ההסבה, ונתונים ספציפיים למלון שהביאו לבחירת היזם בשימוש חורג;

56. לא יינתן מענק במסגרת זו עבור פעילות אשר ניתנה בגינה תמיכה/מענק ממשלתי/ת במסגרת אחרת, בכפוף לאמור בנוהל זה;

57. משרד התיירות אינו מתחייב לאשר בקשה כלשהי, והוא רשאי לבטל נוהל זה או לצאת בנוהל חדש על פי החלטתו;

58. משרד התיירות מודיע בזאת, כי מדיניותו היא להתנגד להמחאת זכויות וחובות. עם זאת רשאי היזם להגיש בקשה להסבת זכויות וחובות, לשיקול דעתה של מנהלת ההשקעות ובכפוף לאישורה.

59. לא עמד היזם בתנאי נוהל זה לרבות ההתחייבויות המפורטות **בנספח ט'** לו, יבוטל כתב האישור ואפשר שהערבות תחולט בחלקה או במלואה והיזם יידרש להחזיר את כספי המענק שקיבל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, אלא אם החליטה מנהלת ההשקעות אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.

60. בכל מקרה בו יחול מועד כלשהו, המוזכר בנוהל, ביום שאיננו יום עסקים – יידחה מועד זה ליום העסקים הראשון שלאחריו.
לעניין זה "יום עסקים" – יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

61. מנהלת ההשקעות רשאית לא להתחשב כלל בבקשה שהיא בלתי סבירה, חסרת התייחסות מפורטת לדרישות או שלדעתה מונעת הערכת הבקשה כדבעי;

62. למנהלת ההשקעות נשמרת הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המבקשים כולם או חלקם, בכדי לקבל הבהרות לבקשתם או בכדי להסיר אי-בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת הבקשות. המבקשים יידרשו לענות על אותן פניות תוך פרק זמן שלא יעלה על 14 ימי עסקים ממועד הפנייה, אלא אם אישרה מנהלת ההשקעות, מנימוקים שיירשמו, הארכת המועד כמפורט.

63. מתן הסיוע כפוף לקיומו של תקציב מתאים למטרות נוהל זה.

64. היזם מתחייב לאפשר בכל עת למשרד או למי מטעמו, לרבות גורמים חיצוניים מטעמו, לבקר את פעולותיו ולפקח על ביצוע הפרויקט במועדים ובתנאים שייקבעו על-ידיהם, ולפעול על-פי הנחיות המשרד, כפי שתינתנה מעת לעת;

65. רשאיות להשתתף בהליך זה, רק בקשות שיוגשו למשרד התיירות לאחר תאריך פרסומו של נוהל זה ועד ליום שייקבע בפרסומי המשרד. למען הסר ספק מובהר, כי בקשה שהוגשה לפני תאריך תחולת נוהל זה לא תידון;

66. על אף האמור בסעיפים 34 ו-65 לעיל, יזם שהגיש בקשה למרכז ההשקעות להסבת מבנה לבית מלון או להשבת מבנה לשימוש מלונאי, ושניתן לה מספר בקשה על ידי מרכז ההשקעות לפני תחילת תחולתו של נוהל זה, או יזם שהגיש בקשה כאמור למנהלת ההשקעות לפני פרסום חוזר זה, יהיה רשאי להגיש בקשה חדשה בהתאם לנוהל זה, עבור אותו פרויקט. אם תאושר בקשתו החדשה של היזם בהתאם לנוהל זה ויונפק לו "כתב אישור", יירשם מועד הגשת בקשתו, לצרכי הכרה בהשקעות שבוצעו, כמועד הבקשה המוקדמת יותר שהוגשה למרכז ההשקעות או למנהלת ההשקעות כאמור, עבור אותו פרויקט, ובלבד שהמבנה לא תפקד כמלון מאז מועד הגשת הבקשה המקורית וברציפות עד למועד האחרון להגשת הבקשות על פי נוהל זה.

**נספח א' לנוהל - תיקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים
(תקרה זו מתעדכנת מידי חודש)**

חודש	נקודות (מדד בסיס ינואר 1992 = 100)
אפריל-10	259.28

תקרת השקעה בש"ח	
843,331	מלון חדרים רמה A נופש
743,843	מלון חדרים רמה A עירוני
625,415	מלון חדרים רמה B נופש
539,123	מלון חדרים רמה B עירוני
438,310	מלון חדרים רמה C נופש
374,589	מלון חדרים רמה C עירוני
338,047	מלון חדרים רמה D נופש
273,916	מלון חדרים רמה D עירוני
877,206	מלון סויטות רמה A נופש
776,979	מלון סויטות רמה A עירוני
557,660	מלון סויטות רמה C נופש
462,944	מלון סויטות רמה C עירוני
537,231	מלונית חדרים רמה A נופש
456,377	מלונית חדרים רמה A עירוני
299,368	מלונית חדרים רמה C נופש
194,851	מלונית חדרים רמה C עירוני
623,621	מלונית סויטות רמה A נופש
518,560	מלונית סויטות רמה A עירוני

טלפון: 02-6664344 פקס: 02-6664450 דואר אלקטרוני: meravp@tourism.gov.il

419,041	מלונית סויטות רמה C נופש
348,899	מלונית סויטות רמה C עירוני
831,832	כפר נופש רמה A
457,433	כפר נופש רמה C
94,587	אכסניית נוער (למיטה)

נספח ב' - טופס בקשה למעמד מפעל מאושר

הערות חשובות למילוי הטופס:

- בכל מקום בטופס שבו נכתב "מפעל", הכוונה לבית מלון.
- **בסעיף 1: נתונים כלליים -**
במשבצת "אזור פיתוח" יש למלא אחת מהאפשרויות הבאות:
ירושלים וסביבותיה / סובב כינרת וערים היסטוריות בגליל / יתר אזורי העדיפות.
- **בסעיף 4: צוות המפתח במפעל -**
יש למלא את פרטי היזמים.
- **בסעיף 6 (א-ד): מטרת תכנית ההשקעות -**
 - יש למלא את פרטי תכנית ההשקעות המוצעת.
 - בבקשה להשבה / להסבה / להשבחה, יש לתאר בנוסף בקצרה את המבנה הקיים:
 - * למה משמש/שימש המבנה כיום ובעבר;
 - * באיזו שנה הוקם המבנה;
 - * מה מצבו הפיזי של המבנה.
 - בבקשה להשבה יש לציין את המועד בו חדל המבנה לשמש כבית מלון.
- **בסעיף 12: פירוט פרוגרמה של תכנית ההשקעות -**
 - יש למלא סעיף זה לגבי כל סוגי הבקשה, ולא רק לפרויקט חדש.
 - בשטחים ובסכומים יש להתייחס לכלל שטח המבנה ולא רק לבנייה חדשה.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



מינהלת ההשקעות בתיירות

תאריך _____

בקשה לאישור תכנית השקעה הקמה / הרחבה / השבה / הסבה / השבחה של מבנה בית מלון*

* מחק את המיותר

1 נתונים כלליים

שם התאגיד		מספר התאגיד		מצב משפטי		שנת יסוד	
הענף		כתובת משרד רשום		מיקוד		טלפון	
כתובת המפעל		טלפון		אזור פיתוח		שרותים עיקריים	
שער ה-\$ לחישוב הנתונים		סה"כ ההשקעה (באלפים)		לוח זמנים לביצוע ההשקעות		הפעלת המפעל	
_____ ש"ח _____		_____ \$ _____		החל מ _____ עד _____		תקופת ההרצה	
נא לציין באיזה מסלול של סיוע בוחר התאגיד		<input type="checkbox"/> מענקים		<input type="checkbox"/> מסלול הטבות חילופי (אפס מס)			

הערה: כל הנתונים בבקשה זו לא יכללו מע"מ

2 בעלי המניות בתאגיד

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

3 תאגידים קשורים לתאגיד מגיש הבקשה

שם	מספר התאגיד	תחום פעילות	סוג הקשר	כתובת התאגיד
1				
2				
3				
4				

4 צוות המפתח – פרטי היזמים

ציין שם מלא, התפקיד בפרויקט, השכלה, ניסיון קודם, הערות

5 מיקום הפרוייקט, גודל השטח וייעוד

1. מיקום הפרוייקט: גוש _____ חלקה (מגרש) _____ שטח המגרש במ"ר _____

2. כתובת: רחוב, מספר, יישוב _____

3. יעוד השטח: _____

א. לבניה חדשה / להשבה / להשבחה: תכנית מפורטת (ת.ב.ע) מס' _____ מעמד (בתוקף, בהפקדה וכו') _____ מתאריך _____ היעוד _____

לחסבה בלבד: היתר לשימוש חורג ל _____ מס' היתר _____ בתוקף עד לתאריך _____ ייעוד קבוע _____ יש לצרף עותק מהתב"ע/היתר ומסמכים מתאימים.

ב. תכנית מתאר מקומית (אם אין תכנית מפורטת) מספר _____ מעמד (בתוקף, בהפקדה וכו') _____

ג. תכנית אחרת (במידה שעל השטח לא חלה תכנית מקומית או מפורטת) ציין פרטים וייעוד _____

ד. היתר בניה (אם יש): מספר _____ מתאריך _____

4. "זכות במקרקעין: קרקע בבעלות / חכירה / הסכם פיתוח" * יש לצרף את הסכם הפיתוח.

הערה: יש לצרף העתק תכנית מפורטת (תשריט ותקנון) ואם יש – של היתר בניה.

6. מטרת תכנית ההשקעות

הקמת מפעל חדש הרחבת המפעל הסבה / השבה / השבחה של מבנה לבית מלון

תאר את תכנית ההשקעות ומטרותיה

א. תאור כללי

ב. סוג המלון _____ דרגתו _____ מספר חדרים/יחידות סה"כ _____

ג. פונקציות ויעודים מיוחדים

ד. תאור השירותים העיקריים:

7 פירוט תכנית ההשקעות

לוח זמנים לביצוע התכנית (באלפי ₪)					סה"כ תכנית ההשקעה			אלפי ₪	%
20__	20__	20__	20__	20__	אלפי \$				
					מקומי **	יבוא **			
									קרקע *
									הוצאות פיתוח קרקע ותשתית
									בניה (_____ ממ"ר)
									התקנות ומערכות במבנה
									שיפורים
									ציוד ומכונות / חדש
									ציוד ומכונות / משומש *
									ריהוט ודקורציה
									כלי רכב מסחריים
									ציוד משרדי, מחשב ותקשורת
									שונות
									הוצאות תכנון ופיקוח מבנים
									סה"כ

* אם זכאי למענק
** מקומי - מרכיבי תכנית ההשקעות שהינם מייצור מקומי
יבוא - השקעה שמקורה מיבוא

8. תכנית המימון להשקעה בנכסים קבועים

לוח זמנים למימון התכנית (אלפי ₪/דולר)					תכנית המימון ומקורות המימון (אלפי ₪/דולר)				הסעיף
20__	20__	20__	20__	20__	גיוס הון	גיוס הון	%	סה"כ	
גיוס הון	גיוס הון	גיוס הון	גיוס הון	גיוס הון	מחוי"ל **	מקומי **			
									הון מניות נפרע
									מענק השקעה
									מענקי הון
									הלוואות מבעלי מניות
									הלוואות לזמן ארוך
									קו אשראי לזמן ארוך
									אשראי ספקים לזמן ארוך
									שכר מכר - ציוד
									אחר
									סה"כ

* גיוס הון מקומי - מקור ההון ממשקיעים מקומיים או מוסדות מימון ישראליים

** גיוס הון מחו"ל - מקור ההון ממשקיעים ומוסדות מימון מחו"ל וכן מקווי אשראי לרכישת ציוד מיובא המתבצעים באמצעות בנקים מקומיים

פרט את מקורות המימון להון המניית הנפרע והבטחונות להלוואות.

9. תאור מערכת השיווק והניהול

מערך השיווק, מגזרי השוק העיקריים בארץ ובחו"ל:

ניהול עצמי / חברת ניהול (נא לפרט):

10. כוח אדם (מספר משרות חדשות)

מחלקה	20__	20__	20__	20__	משכורת חודשית ממוצעת
חדרים					
מזון					
תחזוקה					
מנהל ואדמיניסטרציה					
אחר					
שונות					
סה"כ עובדים					

11 תכנית מכירות (מתכנית ההשקעות הנדונה)

20__	20__	20__	20__	תכנית מכירות *
				שיעורי תפוסת חדרים
				שיעורי תפוסת מיטות
				מס' לינות / מבקרים **
				מזה: תיירים
				ישראלים

* נא לציין את השנה הראשונה לתפעול מלא ** בפרויקט לא אכסוני

				הכנסות
				מחיר ממוצע ללינה/מבקר
				הכנסות מלינות/מבקרים
				מזה: תיירים
				ישראלים
				הכנסות ממזון ומשקאות
				הכנסות מפעילות אחרת
				שונות
				1. סה"כ הכנסות

				2. סה"כ עלות מזון ומשקאות
--	--	--	--	---------------------------

				שכר
				הוצאות נלוות
				3. סה"כ עלויות שכר כולל הוצאות נלוות

				הוצאות תפעול ואחרות לפי מחלקות
				מחלקת חדרים
				מחלקת מזון
				מחלקות אחרות (אם ישנן)
				אנרגיה
				תחזוקה ותיקונים
				הנהלת וכלליות
				פרסום
				ארנונה ומיסי עיריה אחרים
				ביטוח

				4. סה"כ הוצאות תפעול אחרות
5. סה"כ הוצאות (2+3+4)				
				6. רווח תפעולי (1 - 5)
הוצ' מימון				

12 פירוט פרוגרמה של תכנית השקעות

פרויקט חדש

בנייה חדשה		מספר	יעוד השטח
השקעה בש"ח *	שטחים במ"ר		
			סה"כ חדרים:
			מזה: יחיד
			כפול
			סויטות
			שטחים ציבוריים
			שטחים שירותיים
			שטחים אחרים, פירוט:
			סה"כ שטחים

* נא לציין את מדד הבסיס _____ (מדד תשומות בבנייה למגורים) הערה: במקרה של מלונית או כפר נופש מספר יחידות ומיטות.

פרטי מורשה החתימה בשם החברה

שם _____ תפקיד _____ טלפון _____

תאריך _____

חותמת התאגיד וחתימת המורשה _____

החל מסעיף 13, יש למלא רק במקרה של הרחבה או כאשר יש פעילות מלונאית במבנה קיים:

13 פרטים על תכניות מאושרות בעבר

מספר אישור	ההשקעה המאושרת בש"ח	מועד ביצוע אחרון	תאריך אישור רו"ח ביצוע סופי

14 תאור המפעל הקיים

תאור כללי

מפעל _____ דרגה _____ מספר חדרים _____

יעודים נוספים _____

מתקנים נוספים _____

שטח מבנים	שטח קרקע	בשכירות	בבעלות	סה"כ

15 תכנית השקעות בהרחבת מפעל ו/או שיפור ושינוי במתקן איכסוני קיים

שפורה ושינויים	תוספת שטחים חדשים		מספר	יעוד השטח
	שטחים במ"ר	השקעה בש"ח*		
השקעה בש"ח				חדרים:
				מזה: יחיד
				כפול
				סויטות
				שטחים ציבוריים
				שטחים שרותים
				שטחים אחרים, פירוט:
				סה"כ שטחים

תאר את השינויים הפנימיים (אם מתבצעים):

--

* נא לציין את מדד הבסיס _____ (מדד תשומות בבניה למגורים).
הערה: במקרה של מלון סוויטות רמה C, כפר נופש או אכסניית נוער, מספר יחידות ומיטות.

16 כוח אדם - במפעל קיים (בשלוש השנים האחרונות)

מחלקה	20__	20__	20__	משכורת חודשית ממוצעת
חדרים				
מזון				
תחזוקה				
מנהל ואדמיניסטרציה				
אחר				
שונות				
סה"כ עובדים				

(כל הסכומים באלפי ₪)

17 נתוני מכירות במפעל קיים (בשלוש השנים האחרונות)

20__	20__	20__	תכנית מכירות *
			שיעורי תפוסת חדרים
			שיעורי תפוסת מיטות
			מס' לינות / מבקרים **
			מזה: תיירים
			ישראלים

* נא לציין את השנה הראשונה לתפעול מלא ** בפרויקט לא אכסוני

הכנסות			
			מחיר ממוצע ללינה/מבקר
			הכנסות מלינות/מבקרים
			מזה: תיירים
			ישראלים
			הכנסות ממזון ומשקאות
			הכנסות מפעילות אחרת
			שונות
			1. סה"כ הכנסות

			2. סה"כ עלות מזון ומשקאות
--	--	--	---------------------------

שכר (כולל הוצאות נלוות)			
			הוצאות שכר
			3. סה"כ כולל הוצאות נלוות

			הוצאות תפעול ואחרות לפי מחלקות
			מחלקת חדרים
			מחלקת מזון
			מחלקות אחרות (אם ישנן)
			אנרגיה
			תחזוקה ותיקונים
			הנהלה וכלליות
			פרסום
			ארנונה ומיסי עיריה אחרים
			ביטוח
			4. סה"כ הוצאות תפעול אחרות

5. סה"כ הוצאות (2+3+4)

			6. רווח תפעולי (5 - 1)
			הוצ' מימון

18 שיווק - מערכות שיווק קיימות

תאור שיטות השיווק, מגזרי שוק עיקריים

19 נתונים כספיים

אלפי ₪	תמצית חשבון רווח והפסד מ _____ עד _____
	סה"כ פידיון בש"ח
	אחוז היצוא מהמחזור
	סה"כ המכירות ליצוא ב - \$
	רווח גולמי ב - %
	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ב - %
	הוצאות מימון ב - %
	רווח נקי לפני מס ב - %

אלפי ₪	תמצית מאזן ליום _____
	סה"כ מאזן בש"ח
	הון עצמי
	חוב לזמן ארוך
	חוב לזמן קצר
	רכוש קבוע
	רכוש שוטף

פרטי מורשה החתימה בשם החברה:

שם _____ תפקיד _____
 טלפון _____
 תאריך _____

חותמת התאגיד וחותימת המורשה

נספח ג' - הצהרה על אי-קבלת מענק להקמה/הרחבה של בית מלון במגרש מושא הבקשה

אני הח"מ, המבקש, מצהיר בזה, כי למיטב ידיעתי ולאחר בדיקה שערכתי בנושא, לא ניתן עבור המבנה נשוא בקשתי או אגף רלוונטי בו, מענק להקמה ו/או להרחבה, במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959, ולחילופין אם ניתן מענק כאמור, הרי שחלפו לפחות 12 שנה ממועד הגשת דו"ח המהנדס הבודק מטעם משרד התיירות שאישר את השלמת הפרויקט ועמידתו בכל תנאי כתב האישור ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.

פרטי מורשה החתימה בשם החברה:

שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____

שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____

תאריך _____

חותמת התאגיד וחותימת המורשה _____

אישור עו"ד/רו"ח

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

חותימת עו"ד/רו"ח

חותמת ומספר רישיון עו"ד/רו"ח

תאריך

נספח ד' - הנחיות להגשת תכנית עסקית

נתוני החובה בתכנית רצ"ב:

1. תיאור התוכנית

הפרויקט
ההשקעות
תוכנית המימון
היקפי המכירות הצפויים

2. תיאור החברה

מיקום (כולל אופי המבנה)
ניתוח פיננסי של החברה
בעלי החברה
חברות קשורות
מנהלי החברה וכשרה הניהולי
סיוע קודם שניתן לחברה (ממרכז ההשקעות או מגופים ממשלתיים אחרים).
מועסקים
מחזורים (הכנסות משיווק בישראל ובעולם)

3. שוקים

היקף שוק מקומי.
מתחרים, חסמים, התפתחות בענף וכדומה.
מגמות השוק בארץ ו/או בעולם

4. התכנית הנוכחית

תוכנית שיווקית
תוכנית ההשקעות במבנים ובציוד ובעובדים
תזרים מזומנים עתידי – (נתוני גידול בלבד להרחבות)
תוספת מועסקים (ע"פ מקצועות)
תחזית הכנסות והוצאות
עלות חומרי גלם וקבלנות משנה

נספח ה' - הצהרה על אי-תפקוד מלונאי

אני הח"מ, המבקש, מצהיר בזה, כי למיטב ידיעתי ולאחר בדיקה שערכתי בנושא, המבנה לגביו אני מגיש את בקשתי למעמד 'מפעל מאושר', עבור השבת מבנה לשימוש מלונאי, לא שימש כבית מלון במשך 12 חודשים לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת בקשות למעמד מפעל מאושר, היינו מיום _____, ברציפות.

פרטי מורשה החתימה בשם החברה:

שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____
שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____
תאריך _____ חותמת התאגיד וחתימת המורשה

אישור עו"ד/רו"ח

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

_____ חתימת עו"ד/רו"ח

_____ חותמת ומספר רישיון עו"ד/רו"ח

_____ תאריך

נספח ו' - תצהיר על מצב המבקש

אני הח"מ, המבקש, מצהיר בזה, כי הח"מ/עסקו של הח"מ אינו מצוי בהליך כינוס נכסים ו/או קדם כינוס ו/או פירוק, ו/או הח"מ לא הוכרז כחייב מוגבל באמצעים לפי חוק ההוצאה לפועל, הוא או אחד מבעלי השליטה בו, ולפי מיטב ידיעתו אינו צפוי להיות חלק מהליך מעין זה.

פרטי מורשה החתימה בשם החברה:

שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____
שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____
תאריך _____ חותמת התאגיד וחתימת המורשה _____

אישור עו"ד/רו"ח

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

_____ תאריך
_____ חותמת ומספר רישיון עו"ד/רו"ח
_____ חתימת עו"ד/רו"ח



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



נספח ז' - אישור פרטי מבקש ובעלי זכות החתימה בו

תאריך: _____

הנדון: מענק להשבת מבנה לשימוש מלונאי / להסבת מבנה לבית מלון (מחק את המיותר)

אני עו"ד (שם מלא) _____ מאשר את הפרטים הבאים לגבי מבקש המענק.

1. שם המבקש כפי שהוא רשום במרשם: _____ ;
2. סוג התארגנות: _____ ;
3. תאריך רישום: _____
4. מספר מזהה (ח.פ.): _____
5. פרטי חשבון בנק: _____

איש הקשר מטעם המבקש –

6. שם _____
7. כתובת _____
8. טלפון _____
9. טלפון נייד _____
10. פקס _____
11. דוא"ל _____
12. פרטי המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המבקש ודרישות נוספות, כמו

חותמת התאגיד, אם ישנן:

שם: _____ ת"ז: _____ דוגמת חתימה: _____

שם: _____ ת"ז: _____ דוגמת חתימה: _____

הריני לאשר כי הנ"ל מוסמכים להתחייב בשם המבקש ביחד / לחוד (יש להקיף בעיגול).

שם עו"ד	מספר רישיון	כתובת	חתימה וחותמת
---------	-------------	-------	--------------

נספח ט' - התחייבויות המבקש

בשם המבקש -

אני מתחייב למלא את כל ההתחייבויות הבאות:

- א. לשפץ ולהחזיר בית מלון לשימוש מלונאי, או להתאים ולהסב מבנה לבית מלון, תוך פרק הזמן המוגדר בנוהל זה ועל-פי אבני הדרך ולוחות הזמנים המפורטים בו;
- ב. להתאים, ככל האפשר, את מבנה בית המלון לדרישות התקנים הפיזיים של משרד התיירות. ככל שבמועד הגשת הבקשה, לא התקיימו בבית המלון דרישות התקנים הפיזיים, להתאים את המלון לתקנים הפיזיים, וזאת בכל מקרה של שינוי האלמנטים הפיזיים של המבנה באופן יסודי, לרבות שינוי קירות חיצוניים ו/או פנימיים, ו/או ככל שההשקעה הכוללת על פי בקשתי מהווה לפחות 25% מתקרת ההשקעה הכוללת המוכרת, או עפ"י בקשה מאת משרד התיירות;
- ג. עבור מבנה המיועד להסבה לבית מלון: להגיש למשרד התיירות תכנית מאושרת המשנה את ייעודו של המגרש למלונאות, במהלך תקופת קיומו של ההיתר לשימוש חורג למלונאות;
- ד. להתאים את בית המלון לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות לצורך רישוי עסקים, למעט אם נתקבלה הקלה ספציפית בנושא זה;
- ה. להפעיל ולנהל את המבנה כבית מלון לאורך תקופה רציפה של 15 שנה לפחות, באופן וברמה כנהוג וכמקובל בבית מלון בהיקף וברמה דומים;
- ו. להפעיל את המבנה כבית מלון "רגיל" ולא בשיטת "אכסון מלונאי מיוחד" כמובנו של המונח בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 05/2009 בנושא "אכסון מלונאי מיוחד" או בכל מסמך אחר שיבוא במקומו;
- ז. לא להגיש בקשה לשינוי ייעוד או לשימוש חורג שאינו למלונאות, ולא להפעיל את בית המלון לשימוש שאינו שימוש מלונאי רגיל, אלא באישור משרד התיירות;
- ח. עבור מבנה להסבה: לרשום הערה בלישכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד מקרקעי הפרויקט והשימוש בהם ואיסור שינוי הייעוד בהם לייעוד שאינו למלונאות שלא בהסכמת משרד התיירות, לרבות לטובת הוועדה המקומית, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969, וזאת בסמוך לאחר אישור תכנית המשנה את ייעוד המגרש מושא הבקשה למלונאות;
- ט. להשיב את כספי המענק בשיעור שתקבע מנהלת ההשקעות וכפי שינומק בכתב על-ידיה (ולא פחות משליש מסכום המענק שהתקבל), אם ייעשה שימוש חורג במבנה המלונאי, באישור משרד התיירות, עבור עסק כלכלי אחר שאינו למלונאות, בתוך 7 שנים ממועד דו"ח המהנדס הבודק מטעם משרד התיירות, המאשר את השלמת הפרויקט;
- י. לא להעביר את הזכויות בפרויקט אלא רק לאחר אישור ובכתב של מנהלת ההשקעות;

טלפון: 02-6664377 0קפ: 02-6664445 דואר אלקטרוני: ShaiW@tourism.gov.il

פרטי מורשה החתימה בשם החברה:

שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____

שם: _____ תפקיד: _____ טלפון: _____

תאריך _____ חותמת התאגיד וחתימת המורשה _____

אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ, _____, עו"ד/רו"ח מאשר/ת כי ביום _____ הופיעו בפניי במשרדי ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ ו - _____ שזיהו עצמם על ידי ת.ז. _____ ו- _____ /המוכרים לי באופן אישי, ולאחר שבדקתי על פי מסמכי החברה, כי ה"ה _____ ו - _____ מוסמכים לחתום על התחייבויות אלה בשם החברה ואחרי שהסברתי להם את משמעות ההתחייבויות לעיל הם אישרו אותה וחתמו עליה בפניי.

_____ חתימת עו"ד/רו"ח

_____ חותמת ומספר רישיון עו"ד/רו"ח

_____ תאריך

נספח י' - ערבות ביצוע

שם הבנק / חברת הביטוח _____
מספר הטלפון _____
מספר הפקס _____

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד התיירות

הנדון: ערבות מס' _____

לבקשת _____ (להלן – "החייב"), אנו ערבים בזאת כלפיכם בהתחייבות אוטונומית בלתי מותנית לתשלום של 5% מסכום המענק המאושר על-ידיכם לחייב, שיוצמד למדד המחירים לצרכן הידוע בתאריך __/__/__, בקשר עם "כתב אישור" למעמד מפעל מאושר לצורך השבה של בית מלון לשימוש מלונאי או לצורך הסבה של מבנה לבית מלון.

אנו נשלם לכם כל סכום, עד הסכום הנ"ל, תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם ומבלי לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מיום __/__/__ ועד ליום __/__/__, אלא אם כן תוארך על פי בקשת החייב קודם לכן. אם נידרש לשלם חלק מסכום הערבות, הרי יתרת הערבות (ההפרש בין סכום הערבות לבין דרישתכם) תישאר כערבות לכם עד מועד פקיעתה בתאריך הנקוב לעיל ובהתאם לתנאים האמורים לעיל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת הביטוח שכתובתו:

שם הבנק/חב' הביטוח _____ מס' הבנק ומס' הסניף _____ כתובת סניף הבנק/חב' הביטוח _____

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

טלפון: 02-6664377 פקס: 02-6664445 דואר אלקטרוני: ShaiW@tourism.gov.il

נספח יא' - טופס הזמנת מהנדס

תאריך _____

לכבוד
משרד התיירות
רח' בנק ישראל 5
ת.ד. 1018
ירושלים 91009

הנדון: הודעה על סיום ביצוע שלב – השבת מבנה לשימוש מלונאי או הסבת מבנה לבית מלון

אנו הח"מ מודיעים בזאת כי סיימנו לבצע את שלב אי' / שלב בי' (נא להקיף בעיגול), בהתאם להנחיותיכם על-פי נוהל קבלת המענקים להשבת מבנים לשימוש מלונאי או להסבת מבנים לבתי מלון ועל-פי כתב האישור.

לאור זאת אבקשכם לשלוח אליי מהנדס מטעמכם שיבדוק, בין השאר, חשבוניות של כל ההוצאות וחוות דעת של רואה חשבון המאשר אותן.

במידה וכאשר המהנדס מטעם משרד התיירות יגיע לביקור, היחידות או הציוד ו/או החשבוניות לא יהיו מוכנים עד תום, אנו מודעים לכך שיהיה עלינו לשאת בתשלום של ביקור נוסף לפי דרישת המשרד.

הננו להצהיר בזאת, כי נעמוד בכל התחייבויותינו כאמור במסמך ההתחייבויות שצורף לטופס הבקשה שהגשתי.

ב ב ר כ ה

חתימה
שם

שם תאגיד
כתובת
טלפון
מס' הבקשה

טלפון: 02-6664377 פקס: 02-6664445 דואר אלקטרוני: ShaiW@tourism.gov.il

נספח יב' - חוות דעת רו"ח

לכבוד

שלום רב,

הנדון: בקשה למענק בגין הפיכת מבנה לבית מלון - חוות דעת רו"ח

בדקנו את הבקשה למענק בנוגע לסכומי ההשקעות בגין דו"ח שהוגש וחשבוניות שצורפו וזוהו על ידינו, בנוגע לביצוע עבודות להשבת המבנה לבית מלון/להסבת המבנה לבית מלון.

השקעות בסך כולל של _____ ש"ח;
(במילים: _____).

מתוכן הושקע כדלקמן:

בניה (נא לפרט את פרטי ההשקעה והסכומים) _____

ציוד (נא לפרט פרטי ההשקעה והסכומים) _____

וזאת על פי "כתב אישור" מס' _____ מתאריך _____.

הערות: _____

בדיקתנו נערכה לפי תקני ביקורת מקובלים, ובהתאם לכך נקטנו באותם נהלי ביקורת, אשר חשבנו אותם כדרושים בהתאם לנסיבות.

לדעתנו הנתונים הכלולים בבקשה הנ"ל, משקפים באופן נאות את סכומי ההשקעות שבוצעו במסגרת התוכנית המאושרת על פי כתב האישור הנ"ל ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות שנקבעו בנוהל.

בכבוד רב,

רואה חשבון (חתימה וחותמת)

טלפון: 02-6664377 פקס: 02-6664445 דואר אלקטרוני: ShaiW@tourism.gov.il

תאריך _____

טלפון: 02-6664377 פקס: 02-6664445 דואר אלקטרוני: ShaiW@tourism.gov.il

נספח יג' - רשימת בנקים

לאומי לפיתוח התעשייה בע"מ

טלפון: 03-5149951	ויקטור סידי (מנהל המחלקה)	יחידת הסקרים
טלפון: 03-5149930	יעל שאולקר	רח' אחד העם 13
טלפון: 03-5149870	ויוי מלינוביץ	תל אביב
טלפון: 03-5149921	מלכה סגל (מענקים)	פקס: 03-5149897

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

היחידה לאשראי יעודי - מר יוסי גרנית
בנין הבנק החדש
שד' רוטשילד 42
תל-אביב
טלפון 03-5196941 פקס: 03-5196694

בנק הפועלים בע"מ

מר משה שטרצר (לשעבר ראש היחידה למפעלים מאושרים)
דרך מנחם בגין 23
תל - אביב 66883
טלפון : 03-5675490/1 פקס: 03-5676502

בנק דיסקונט בע"מ

היחידה למפעלים מאושרים - מר נועם שוויצר (מנהל היחידה)
בית דיסקונט
רח' יהודה הלוי 23
תל-אביב 65157
טלפון : 03-5144716 פקס: 03-5144029

בנק מזרחי טפחות בע"מ

יחידת לווים מיוחדים
ז'בוטינסקי 7, קומה 8
ת.ד. 4047
רמת גן 52140
טלפון: 03-7559819, פקס: 03-7552052

טלפון: 02-6664377 פקס: 02-6664445 דואר אלקטרוני: ShaiW@tourism.gov.il

נספח יד' - אישור מהנדס ועדה מקומית*

* אישור זה יוגש בצירוף מפרט הביצוע המוגש על-ידי המבקש, כאשר על כל עמוד במפרט יופיעו תאריך, חותמת וחתימה מקורית של מהנדס הוועדה המקומית.

תאריך: _____

לכבוד
משרד התיירות

הנדון: אישור לצורך הגשת בקשה למעמד מפעל מאושר

הריני לאשר כי למיטב ידיעתי:

1. תכנית מס' _____ היא התכנית התקפה האחרונה החלה על מגרש מס' _____ (גוש _____ חלקה _____).
2. בהתאם לתכנית זו **ניתן/לא ניתן** (סמן האפשרות המתאימה) להקים בית מלון במגרש הנ"ל, בהיקף זכויות כדלקמן:
שטח עיקרי: _____
שטחי שירות: _____.
3. בהסתמך על מפרט הביצוע, ובו תכולת העבודות המתוכננות בפרויקט, כפי שהוצג בפניי (מצ"ב), **נדרש / לא נדרש** (סמן האפשרות המתאימה) היתר בנייה לצורך הפיכת המבנה לבית מלון.

בכבוד רב,

מהנדס הוועדה המקומית

שם: _____

חתימה: _____

חותמת: _____

טלפון: 02-6664377 פקס: 02-6664445 דואר אלקטרוני: ShaiW@tourism.gov.il