

כ"ט אב תש"ע
9 אוגוסט, 2010

חוזר מנכ"ל מס' 6/2010 (תיקון)

תיקון לחוזר מנכ"ל בדבר מתן מענקים להשבחה, התאמה ושדרוג של בתי מלון פעילים

בחוזר מנכ"ל 6/2010, שעניינו נוהל מתן מענקים להשבחה, התאמה ושדרוג של בתי מלון פעילים, שנחתם ופורסם ביום 14.7.10, יחולו השינויים הבאים:

- סעיף 18.2:** במסגרת בחינת הבקשות למעמד מפעל מאושר תינתן עדיפות שנייה למבנה שאינו משתייך לרשת בתי מלון, אשר בבעלותה, המלאה או החלקית, שני מלונות נוספים לפחות;
- סעיף 20.5:** הגשת נספח יג' (אישור מהנדס הרשות המקומית), הנדרש כמפורט בסעיף זה, תתאפשר עד 60 יום ממועד ההודעה על עמידת הבקשה בתנאי הסף, כמפורט בסעיף 25.3.
- סעיף 20.7:** אין צורך להגיש תכנית מתאר של האזורים הסמוכים לפרויקט. מפה ו/או תצלום אווירי ו/או תצלום לוויין של הפרויקט וסביבתו, יוגשו כנדרש בסעיף זה.

התיקונים האמורים, כמו גם מספר תיקונים טכניים, מוטמעים בחוזר מנכ"ל זה, המחליף את חוזר מנכ"ל 6/2010 ובא במקומו.



נועז בר ניר
מנכ"ל



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי

כ"ט תמוז תש"ע
11 יולי 2010
סימוכין: 2010-0025-553

חוזר מנכ"ל מס' 6/2010

נוהל מתן מענקים להשבחה, התאמה ושדרוג של בתי מלון פעילים¹

על-פי יעדי משרד התיירות, יגיע מספר התיירים הנכנסים לארץ לכ-5 מיליון בתוך חמש שנים (עד לשנת 2015), ועבורם יידרשו כ-19,000 חדרי מלון נוספים על אלה הקיימים. על מנת למנוע מצב של אי-מימוש הביקוש בשל מחסור בחדרים, מפעיל משרד התיירות, בין היתר, נוהל סיוע להשבחה, התאמה ושדרוג של בתי מלון, מכוח החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.

מטרת חוזר זה לפרט את נוהל המסלול לעידוד ההשבחה, ההתאמה והשדרוג של בתי מלון, על מנת לענות על המחסור הצפוי בחדרי מלון בשנים הקרובות, תוך מתן עדיפות לאזורי הביקוש התיירותי. תחולת החוזר היא לשנים 2010-2011 בכפוף לקיומו של תקציב מתאים.

במסגרת הנוהל המפורט להלן, יינתן מעמד מפעל מאושר לפרויקטים מלונאיים שיעמדו בכל תנאי הנוהל ויימצאו, על-פי הקריטריונים, כראויים ביותר לסיוע בהתאם למדיניות משרד התיירות, במסגרת תקציב בהיקף של 30 מיליון ₪ שיועד לנושא, ובדגש על אזורי העדיפות המוגדרים בצו לעידוד השקעות הון התשס"ז-2007.

נועז בר ניר
מנכ"ל

¹ תוקן ביום 9.8.10



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



תוכן העניינים

עמוד	סעיף
4	כללי
5	הגדרות
6	עיקרי הנוהל
8	שיטת הקצאת המענקים לאזורי עדיפות
8	חלוקת התקציב וקריטריונים למתן מענקים
9	תנאי סף
10	הגשת הבקשה למעמד "מפעל מאושר"
13	סוגי ההשקעות שיוכרו לצורך המענק
14	הליך הדיון בבקשות
18	שלבי ביצוע ותשלום
22	שונות

עמוד	נושא	נספח
25	תקרת ההשקעה המוכרת לחדר להקמת מלונות חדשים	א
27	טופס בקשה למעמד "מפעל מאושר"	ב
39	הצהרה על אי-קבלת מענק להקמה/הרחבה במגרש מושא הבקשה	ג
40	הנחיות להגשת תכנית עסקית	ד
41	הצהרה על אי-ביצוע שיפוץ בשנים האחרונות שקדמו להגשת הבקשה	ה
43	תצהיר על מצב המבקש	ו
44	אישור פרטי מבקש ובעלי זכות החתימה בו	ז
45	הצהרת המבקש	ח
46	התחייבויות המבקש	ט
48	ערבות ביצוע	י
49	טופס הזמנת מהנדס	יא
50	חוות דעת רו"ח	יב
51	אישור מהנדס הרשות המקומית	יג
52	אישור על אי-צורך בהיתר בנייה	יד

לנספחים: <http://goisrael.com/other/other/2.doc>



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



כללי

1. מטרת הנוהל היא לעודד השבחה ושדרוג של בתי מלון פעילים שלא שופצו בשנים האחרונות, כמפורט בנוהל זה, כדי לאפשר את התאמתם לצרכי אורחי המלון ומבקריי, על-פי אמות מידה מקובלות. הנוהל מיועד הן לתת מענה למחסור הצפוי בחדרי מלון בשנים הקרובות בהתאם לתחזית הביקושים, והן למניעת דלדול במלאי חדרי המלון בטווח הארוך; כל זאת תוך מתן עדיפות להשבחתם של בתי מלון באזורי הפיתוח הקבועים בצו לעידוד השקעות הון כהגדרתו בסעיף 5.7 להלן (להלן – "אזורי הביקוש"). משרד התיירות 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 על פי נוהל זה, יכול ויידרש לעמוד בתקנים הפיזיים שיהיו בתוקף במועד הגשת התכניות האדריכליות לאישור המשרד, בכפוף לאמור בסעיף 25.1.4 להלן.

2. על-פי יעדי משרד התיירות, יגיע מספר התיירים הנכנסים לארץ לכ-5 מיליון בתוך כחמש שנים (עד לשנת 2015), ועבורם יידרשו כ-19,000 חדרי מלון בנוסף לאלה הקיימים. עיקר המחסור מתבטא באזורי הביקוש המובילים. מבין אזורי הביקוש הכלולים בצו לעידוד השקעות הון כהגדרתו להלן, באזור סובב כינרת צפוי מחסור של כ-3500 חדרים. בירושלים וסביבתה צפוי מחסור של כ-9500 חדרים, והוא המכריע ביותר משום מרכזיותה של ירושלים כ"יעד חובה" לתיירות הנכנסת, שכן קיים חשש מבוסס שמיצוי כושר הקליטה של המלונות בעיר והעדר מענה לחלק מהביקוש הגדל, יביאו לעצירת ביקורים של חלק מהתיירים הפוטנציאליים בישראל. בבדיקות שערך משרד התיירות נמצא כי באזורים האמורים קיימים כ-8,000 חדרי מלון טעוני השבחה.

3. תחולת הנוהל היא לשנות התקציב 2010-2011.

4. במסגרת הנוהל ובכפוף לעמידה בהוראותיו יינתן מענק עבור השבחתו/שדרוגו של מבנה בית מלון (או של אגף בו, בכפוף לאמור בסעיף 12 להלן), שעל-פי הצהרת היזם ובאישור רו"ח, בנוסח המובא **בנספח ה'**, לא שופץ במשך 10 שנים רצופות לפחות מהמועד



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



האחרון שנקבע להגשת בקשות למעמד מפעל מאושר, בהתאם לנהוג ולמקובל ולשביעות רצון משרד התיירות ועל פי הוראות נוהל זה. סוגי ההשקעות המוכרים לצורך קבלת המענק מפורטים בסעיף 23 להלן.
במבנה ששופץ באופן חלקי, על-פי הגדרות השיפוץ בסעיף האמור, תנוכה ההשקעה בשיפוץ שבוצע מהיקף ההשקעה הכוללת.

הגדרות

5. בנוהל זה ובנספחיו יוגדרו המושגים הבאים כדלקמן:

- 5.1 "בית מלון" או "מלון" או "מבנה" – מלון חדרים, מלון סוויטות, כפר נופש או אכסניית נוער, כהגדרתם בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 3/2004 בנושא "תקנים פיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותיים" או בכל מסמך אחר שיבוא במקומו, אותו מבקשים לשפץ לצורך שדרוגו והתאמתו לשימוש מלונאי, 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 הבקשה לקבלת המענק על פי נוהל זה, שהינו אחת מהישויות המשפטיות הקבועות בסעיף 40ב' לחוק לעידוד השקעות הון;
- 5.4 "מינהלת ההשקעות" – מינהלת 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" – צו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות), התשס"ז-2007².
- 5.8 "התקנים הפיזיים" – התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות בהתאם לחוזר מנכ"ל 3/2004³ או תקנים פיזיים אחרים שיפרסם

² הצו, לרבות מפת אזורי הביקוש המצורפת אליו, מפורסם באתר האינטרנט של המשרד, בכתובת: www.tourism.gov.il.

³ התקנים הפיזיים מופיעים באתר האינטרנט של המשרד: www.tourism.gov.il <פיתוח תיירותי > תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקנים



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



המשרד ושיבואו במקומם ושיהיו בתוקף במועד הגשת התכניות האדריכליות לאישור המשרד.

עיקרי הנוהל

6. במסגרת הנוהל תחליט מינהלת ההשקעות על הקצאת מענקים בשיעור של 20% מההשקעה המוכרת לפרויקט, כהגדרתה להלן, ולא יותר מ-20% מתיקרת ההשקעה הכוללת המוכרת, כהגדרתה להלן, וזאת בהתאם ובכפוף לתנאים המופיעים בחוק לעידוד השקעות הון ובנוהל זה.

"תיקרת ההשקעה הכוללת המוכרת" - תיקרת ההשקעה המוכרת לחדר, מוכפלת במספר החדרים בבית המלון ששופצו ואושרו על פי נוהל זה; לעניין זה – "תיקרת ההשקעה המוכרת לחדר" – תיקרת השקעה שלא תעלה על 50% מתיקרת ההשקעה המוכרת לחדר בבנייה חדשה, בהתאם לפרסומי המשרד מעת לעת⁴; 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 60% מתיקרת ההשקעה המוכרת לחדר בבנייה חדשה.

"ההשקעה המוכרת לפרויקט" – היקף ההשקעה בפועל בשיפוץ חדרי מלון שיוכר לפרויקט. היקף השקעה זה 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 יעלה היקף ההשקעה המוכרת לפרויקט על תיקרת ההשקעה הכוללת המוכרת.

7. לא יינתן סיוע לפרויקט שהיקף ההשקעה המוכרת לו אינו מגיע ל-15% לפחות מתיקרת ההשקעה הכוללת המוכרת.

⁴ תיקרות ההשקעה המעודכנות לחדר בבנייה חדשה מופיעות בנספח א'



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



8. מבקש שאושרה בקשתו, תישלח לו הודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר, לפיו הבקשה אושרה עקרונית אך כפופה לקבלת ערבות בנקאית ועמידה בשאר תנאי נוהל זה, כתנאי לתקפותה. 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- 30 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה, כמפורט בסעיף 32.1 להלן. הפקדת הערבות כמפורט הינה תנאי למתן כתב אישור. מובהר, כי המסמך המחייב על פיו זכאי יזם לקבל מענקים הוא כתב אישור בלבד.
9. משך ביצוע העבודות לצורך שדרוג/השבחתו של בית המלון, לרבות קבלת רישיון עסק ואישור אכלוס (אם וככל שנדרשו), קבלת תעודת מלון רשום, לא יעלה על 24 חודשים ממועד מתן כתב האישור למעמד מפעל מאושר. עלה משך ביצוע העבודות ופתיחת בית המלון על 24 חודשים, תחולט הערבות וכתב האישור יבוטל, והיזם יחויב בהחזר המענקים שהתקבלו עד לאותו מועד, בכפוף לאמור בסעיפים 46 ו-47 להלן.
10. המענק יינתן עבור השקעות בתכנון, תשתיות, עבודות בנייה ורכישת ריהוט וציוד. השקעה בציוד ובריהוט תוכר עד להיקף של 30% מההשקעה הכוללת המוכרת ותהיה חלק ממנה. השקעה בתכנון תוכר עד להיקף של 8% מההשקעה הכוללת המוכרת ותהיה חלק ממנה.
11. לא יינתן מענק עבור בית מלון או אגף רלוונטי בו, שקיבל מענק מכוח החוק לעידוד השקעות הון, אם לא חלפו לפחות 10 שנים ממועד סיום ביצוע ההשקעות במסגרת תכנית הקמה, הרחבה, השבחה, שיפור או שיפוץ לאותו בית מלון על-פי דו"ח הביצוע הסופי של מרכז ההשקעות, בהתאם לכתב האישור הרלוונטי, או 10 שנים ממועד סיום פעולות שיפוץ והשבחה כנ"ל שבוצעו לא במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.
12. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11 לעיל, מינהלת ההשקעות רשאית לאשר מתן מענקים על פי נוהל זה, להשבחה של אגף בבית מלון, ובלבד שמדובר באגף הכולל לפחות 15 חדרים או 10% מכלל החדרים בבית המלון – לפי הגבוה.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



שיטת הקצאת המענקים לאזורי עדיפות

13. מפאת מגבלות תקציביות יינתנו "כתבי אישור" להשבחה, שדרוג והתאמה של בתי מלון, כפי שיפורט להלן, בהתאם לסדרי העדיפויות המפורטים בנוהל זה, והכל בהתאם ובכפוף לקיום תקציב לנושא זה.
14. 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 להשבחה.

חלוקת התקציב וקריטריונים למתן המענקים

15. חלוקת התקציב תהיה כפי המפורט להלן -
- עדיפות ראשונה** תינתן לבתי מלון בירושלים, שיעמדו בכל התנאים והדרישות של נוהל זה.
- עדיפות שנייה** תינתן לאזור ירושלים, סובב כינרת, טבריה ונצרת; **עדיפות שלישית** תינתן לעכו וצפת; **ועדיפות רביעית** תינתן לשאר האזורים הכלולים בצו.
16. מינהלת ההשקעות תקבע את היקף ההשקעה המוכרת לפרויקטים שיאושרו על-ידיה, בכפוף לקריטריונים על פי נוהל זה ובהתאם לאמור בסעיף 6 לעיל, ועד למיצוי התקציב המוקצה לנושא.
17. התקציב הכולל ליישום נוהל זה יהיה 30 מיליון ₪. מינהלת ההשקעות רשאית להחליט על הגדלת התקציב המוקצה לנושא.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



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 על-פי כרטסת שימור של הרשות המקומית שהוא בתחומה ;
- 18.2 **עדיפות שנייה** תינתן למבנה שאינו משתייך לרשת בתי מלון, אשר בבעלותה, המלאה או החלקית, שני מלונות נוספים לפחות⁵ ;
- 18.3 **עדיפות שלישית** תינתן למבנה על-פי קירבתו למתחם תיירותי קיים או מתוכנן. 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 ;
- 18.4 **יתר המלונות** ידורגו בהתאם ליחס שבין מספר החדרים המשופצים לבין מספר החדרים הסופי הכולל של בית המלון (עדיפות ראשונה ביניהם היא למלון שבו היחס הגבוה ביותר).

תנאי סף

19. המבקש יידרש לעמוד **בתנאי הסף** הבאים, במצטבר :

- 19.1 הגשת בקשה באמצעות טופס בקשה למעמד מפעל מאושר (**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 למבקש **חזקה במקרקעין** עליהם בנוי המבנה המיועד להשבחה, ו"זכות במקרקעין" כהגדרתה להלן, על מלוא המגרש ל-15 שנה לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת הבקשות.

⁵ תוקן ביום 9.8.10



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- לעניין סעיף זה – "זכות במקרקעין"- בעלות, חכירה, או הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל;
- 19.3 על הקרקע עליה בנוי המבנה המלונאי קיימת תב"ע בתוקף המתירה שימוש מלונאי;
- 19.4 בידי המבקש יכולת פיננסית להעמיד הון עצמי בגובה של 30% לפחות מהיקף ההשקעה הכוללת הנדרשת עבור הפרויקט;
- 19.5 במידה שנתקבל מענק להקמה ו/או להרחבה, שיפוץ, שדרוג או שיפור עבור אותו מבנה או עבור אגף רלוונטי בו, כמובנו בסעיף 12 לעיל, שבגינו הוגשה הבקשה, במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, הרי שחלפו לפחות 10 שנים ממועד סיום ביצוע ההשקעות לפי דו"ח הביצוע הסופי של מרכז ההשקעות ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.
- במידה שהמבנה שופץ שלא במסגרת החוק כאמור, הרי שחלפו לפחות 10 שנים ממועד סיום פעולות השיפוץ, על-פי הצהרת המבקש ובאישור רו"ח, ועד למועד האחרון להגשת הבקשות על-פי נוהל זה.
- במקרה של שיפוץ חלקי ביחס לסוג ההשקעות המוכרות לשיפוץ כמפורט בסעיף 23, במהלך 10 השנים האחרונות, תחול הבקשה רק על השקעות בשיפוץ שעדיין לא בוצעו.
- 19.6 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;



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 20.3 מסמכים מעודכנים של אישור זכויות במקרקעין (שהופקו על-ידי לישכת רישום המקרקעין או מינהל מקרקעי ישראל, 30 ימים לכל המאוחר לפני מועד הגשת הבקשה), המוכיחים **חזקה** של המבקש **במקרקעין** עליהם בנוי בית המלון, המיועד להשבחה/שדרוג, 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;
- 20.5 אישור מהנדס הרשות המקומית, ככל שקיים במועד הגשת הבקשה, בדבר תקפותה ועדכניותה של התב"ע המוגשת כאמור בסעיף 20.4, ובדבר ייעוד המבנה לשימור על-פי תכנית מאושרת לשימור אתרים, כמובנה בסעיף 76 א' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, או על-פי כרטסת שימור של אותה רשות מקומית, ככל שהנושא רלוונטי לבקשה, בנוסח המובא **בנספח יג'**, ובכפוף לאמור בסעיפים 21.3 ו-25.3 להלן⁶;
- 20.6 היתר בנייה לביצוע כל העבודות המתחייבות בפרויקט (לרבות שינוי להיתר), אם וככל שקיים ונדרש, בכפוף לאמור בסעיף 35 להלן. לחילופין, יוגש אישור מהנדס הרשות המקומית על אי-צורך בהיתר בנייה לביצוע העבודות על-פי מפרט הביצוע שיאושר על-ידי המשרד (אם וככל שיאושר), בנוסח המובא **בנספח יד'**, ובכפוף לאמור בסעיף 35;
- 20.7 מפה ו/או תצלום אווירי ו/או תצלום לוויין, המעידים על מיקום הפרויקט ביחס למתחם תיירותי קיים או מתוכנן, **בקנה מידה 1:10,000** לפחות. לעניין זה, "מתחם תיירותי" פירושו מוקד אכסון תיירותי או אזור בילוי, ביקור, נופש או פנאי מובהקים, המשרת את התיירות הנכנסת ו/או את תיירות הפנים⁷;
- 20.8 אישור מאת בנק המחזיק ברישיון תקף על פי חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981, על יכולת פיננסית של המבקש להעמיד הון עצמי בגובה של 30% לפחות מהיקף ההשקעה הכוללת הנדרשת עבור הפרויקט;

⁶ תוקן ביום 9.8.10

⁷ תוקן ביום 9.8.10



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 20.9 הצהרת המבקש, מאושרת על-ידי עו"ד או רו"ח, על אי-קבלת מענק מכוח החוק לעידוד השקעות הון, להקמה ו/או להרחבה של המבנה או של אגף רלוונטי בו, שבגיננו הוגשה הבקשה, כמפורט **בנספח ג'**, או לחילופין דו"ח הביצוע הסופי של מרכז ההשקעות המתייחס לפרויקט ההקמה/ההרחבה הרלוונטי;
- 20.10 הצהרת המבקש, מאושרת על-ידי עו"ד והצהרת רו"ח, בנוסח המובא **בנספח ה'**, כי המבנה מושא הבקשה לא שופץ במשך 10 שנים רצופות שקדמו למועד האחרון להגשת הבקשות על-פי נוהל זה. לחילופין - הצהרה מאושרת כאמור המציינת בפירוט אלו השקעות בוצעו במהלך 10 שנים אלו. לחילופין - דו"ח ביצוע סופי של מרכז ההשקעות בעקבות קבלת מענק מכוח החוק בגין פעולות השבחה, שיפור או שיפוץ של בית המלון;
- 20.11 מפרט ביצוע ובו תיאור תכולת העבודות שיתבצעו במבנה, לפי סעיפים (פרקים) ראשיים בצירוף תכניות רלוונטיות, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 23 להלן;
- 20.12 תכנית עסקית מפורטת לביצוע העבודות במבנה והפעלתו כבית מלון, בהתאם למיתווה המובא **בנספח ד'**;
- 20.13 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, ולמיטב ידיעתו אינו צפוי להיות חלק מהליך מעין זה;
- 20.14 אישור ניהול ספרים עפ"י חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976;
- 20.15 אישור מעורך דין, בנוסח המובא **בנספח ז'**, המאשר את כל הפרטים, הדרישות והמידע אודות המבקש, לרבות זכויות החתומים וסמכותם לחייב אותו בחתימתם, ובכלל זה בדבר סמכותם לחייב בהתחייבויות נשוא נוהל זה, תאריך ההתארגנות וסוג התאגיד;
- 20.16 הצהרת הסכמה לכל האמור בהוראות נוהל זה, לפי הנוסח המצורף **בנספח ח'**;
- 20.17 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 בחוזרי מנכ"ל 05/2009 ו-16/2009 או בכל מסמך אחר שיבוא במקומם), היינו, המבקש יתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או הקשור עימו, לא ימכור יחידות אירוח בבית המלון לגורמים אחרים.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



21.

בנוסף יידרש מבקש, שבקשתו עמדה בכל תנאי הסף לפי נוהל זה -

- 21.1 להגיש "סקר כלכלי" - בדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט לזים, לתאגיד ולמשק, שתוזמן על חשבוננו, בהתאם לאמור בסעיף 25.2 להלן.
- 21.2 להגיש תכניות אדריכליות מפורטות, שיאושרו על-ידי המשרד, בהתאם לאמור בסעיף 25.1 להלן.
- 21.3 להגיש אישור של מהנדס הרשות המקומית (ככל שטרם הוגש) בדבר תקפותה ועדכניותה של התב"ע המוגשת כאמור בסעיף 20.4, ובדבר ייעוד המבנה לשימור על-פי תכנית מאושרת לשימור אתרים, כמובנה בסעיף 76 א' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, או על-פי כרטסת שימור של אותה רשות מקומית, ככל שהנושא רלוונטי לבקשה, בנוסח המובא **בנספח יג'**, ובהתאם לאמור בסעיף 25.3⁸;

22.

לא הוגשו הסקר הכלכלי, תכניות ואישור מהנדס הרשות המקומית כאמור, במועד הנדרש על פי תנאי נוהל זה⁹ – **תפסול** מינהלת ההשקעות את הבקשה, והיא רשאית שלא לעשות כן מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

סוגי ההשקעות שיוכרו לצורך המענק

23.

- מנהלת ההשקעות תכיר בהשקעות מהסוגים המפורטים להלן, בכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל:
- 23.1 השבחה ושדרוג של אלמנטים פיזיים ביחידות האירוח, לרבות חדרי שינה, חדרי אירוח, שירותים וכו';

⁸ תוקן ביום 9.8.10

⁹ תוקן ביום 9.8.10

- 23.2 השבחה ושדרוג של אלמנטים פיזיים בשטחים הציבוריים והשירותיים של המלון, לרבות חדרי אוכל, לובי כניסה וקבלה, שטחי עובדים ומטבחים וכו' המיועדים לשימוש מלונאי;
- 23.3 התקנת ציוד אלקטרו-מכני קבוע: מערכות מיזוג אויר, 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 תעודת מלון רשום ורישוי 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 25.1 להלן.

הליך הדין בבקשות

24. הבקשות תיקלטנה ותיבדק עמידתן בתנאי הסף כאמור בנוהל זה. המשרד יודיע בכתב למבקשים אם עמדו בקשותיהם בתנאי הסף.
25. המבקש יידרש להגיש את המסמכים ולעמוד בבדיקות המשלימות כמפורט להלן:
- 25.1 **בדיקה הנדסית ואדריכלית:**
- 25.1.1 התכניות האדריכליות של המבנה מושא הבקשה, המפרטות את השינויים המבוקשים, יוגשו למשרד התיירות בתוך 60 יום ממועד ההודעה על עמידת הבקשה בתנאי הסף;



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 25.1.2 התכניות האדריכליות כמפורט וכן מפרט הביצוע, שהוגשו על-ידי היזם, יימסרו לבחינת מהנדס בודק מטעם משרד התיירות;
- 25.1.3 המהנדס הבודק יבחן את התכניות ויבקר במבנה מושא הבקשה. בעקבות ביקורו יגיש למשרד דו"ח בכתב על התאמת הבקשה, לרבות מפרט הביצוע, לתכניות האדריכליות, וכן לפעולות הנדרשות על מנת להביא את המבנה למצב המקובל בבתי מלון ברמה דומה. בדו"ח יצוין אם העבודות הנדרשות במבנה כרוכות בשינויים יסודיים, לרבות שינוי קירות פנימיים ו/או חיצוניים, דבר שממנו תיגזר דרישה לעמוד בתקנים הפיזיים של המשרד. כמו כן יגיש המהנדס אומדן כספי של ההשקעה הנדרשת לדעתו.
- 25.1.4 ככל שיצביע דו"ח המהנדס על שינויים יסודיים במבנה המחייבים בדיקת התאמה לתקנים הפיזיים ו/או על אומדן השקעה העולה על 25% מתיקרת ההשקעה הכוללת המוכרת, יועברו התכניות האדריכליות שהגיש היזם לבדיקת אדריכל בודק מטעם המשרד;
- 25.1.5 במידת הצורך, על-פי הנחיית האדריכל הבודק מטעם המשרד, יתוקנו התכניות באופן שיאושרו על-ידי המשרד בתוך 45 יום ממועד מתן הנחיות האדריכל להתאמת התכניות שהוגשו לתקנים הפיזיים;
- 25.1.6 היזם יידרש להתאים את מפרט הביצוע כמובנו בסעיף 20.11 לעיל לתכניות האדריכליות שאושרו ע"י המשרד, ככל שנבדקו ואושרו;
- 25.1.7 במקרה של תיקון התכניות, כאמור בסעיף 25.1.5 לעיל, יגיש המהנדס הבודק למשרד דו"ח נוסף בכתב על התאמת הבקשה, לרבות מפרט הביצוע, לתכניות האדריכליות שאושרו על-ידי המשרד, ככל שאושרו, ולפעולות השיפוץ הנדרשות במבנה. במידת הצורך, יעודכן האומדן הכספי של ההשקעה הנדרשת;
- 25.1.8 דו"ח המהנדס יאשר את מפרט הביצוע המוצע בבקשה או יצביע על תיקונים נדרשים, באופן שיובא לידיעת המשרד



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי

והמבקש כאחד.

אישור המהנדס למפרט הביצוע יינתן רק לאחר ביצוע כל התיקונים שנדרשו על-ידי, אם וככל שנדרשו.

25.1.9 מובהר, כי לא יינתן מענק עבור מבנה שלא הותאם לדרישות התקנים הפיזיים, אם וככל שנדרש לכך, ויראו בכך הפרה של הוראות נוהל זה, אלא אם ניתנו הקלות ספציפיות בשל אילוצים מיוחדים ומנימוקים שיירשמו (כגון במבנים לשימור);

25.1.10 היתר בנייה מאושר על-ידי הוועדה המקומית, אם וככל שנדרש לביצוע עבודות ההשבחה/שדרוג, יחויב בקבלת אישור המשרד על התאמתו לתכניות שאושרו על-ידי, ככל שאושרו, בהתאם לאמור בסעיף 35 להלן.

25.1.11 ככל שלא נדרש היתר בנייה עבור עבודות ההתאמה, ההשבחה או השדרוג, הרי שלאחר אישור מפרט הביצוע יגיש היזם אישור מאת מהנדס הרשות המקומית על אי-צורך בהיתר בנייה עבור מפרט הביצוע המאושר (ככל שאושר), וזאת בהתאם לאמור בסעיף 35 להלן;

25.1.12 התשלומים עבור עבודות הבדיקה והאומדן של המהנדס ועבודת הבדיקה של האדריכל (אם וככל שתידרש), יועברו ע"י היזם לחשבון משרד התיירות, עפ"י הודעות דרישה לתשלום שיישלחו ע"י המשרד, ויהו תנאי לביצוע הבדיקה.

25.2 בדיקת כדאיות כלכלית:

25.2.1 בנוסף יידרש מבקש, שעמד בכל תנאי הסף, להגיש "סקר כלכלי" לבדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ליזם, לתאגיד ולמשק, שיוזמן על חשבונו. הסקר יבוצע באמצעות מערכת ממוחשבת המבוססת על מודל כלכלי של משרד התיירות, שהגישה אליה תהיה מאתר האינטרנט של המשרד ואשר תוזן בנתוני הפרויקט על-ידי המבקש, או באמצעות דרך אחרת שהמשרד יודיע עליה.

25.2.2 הסקר יוגש בתוך 30 יום מיום ההודעה על עמידת הבקשה בתנאי הסף.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



25.2.3 מנהלת ההשקעות רשאית להכיר בתקפותו של סקר כלכלי שנערך לפני תחילת תחולתו של נוהל זה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

25.3 אישור מהנדס הרשות המקומית¹⁰:

25.3.1 בנוסף יידרש המבקש להגיש בתוך 60 יום ממועד ההודעה על עמידת הבקשה בתנאי הסף, אישור של מהנדס הרשות המקומית בדבר תקפותה ועדכניותה של התב"ע המוגשת כאמור בסעיף 20.4, ובדבר ייעוד המבנה לשימור על-פי תכנית מאושרת לשימור אתרים, כמובנה בסעיף 76 א' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובתוספת הרביעית לו, או על-פי כרטסת שימור של אותה רשות מקומית, ככל שהנושא רלוונטי לבקשה, בנוסח המובא **בנספח יג'**, וזאת ככל שלא הוגש אישור כאמור במועד הגשת הבקשה.

26. לבקשות שיועמדו לדיון בפני מינהלת ההשקעות יצורפו מסמכי הסקר הכלכלי וכן התכניות האדריכליות, חוות דעת האדריכל הבודק מטעם המשרד, ככל שנדרשה, ודו"ח המהנדס כמובא לעיל. מסמכים אלה יהוו בסיס להחלטות המינהלת.

27. מינהלת 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.

28. מינהלת ההשקעות תשקול בעת הדיון בבקשות אם לפסול בקשה שהוגשה ע"י יזם שנהג בעבר, הוא או מי מטעמו או תאגידים 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.

¹⁰ תוקן ביום 9.8.10



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



29. מינהלת ההשקעות תהיה זכאית לדרוש מהמבקש לשנות ו/או לתקן את פרטי בקשתו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובהתבסס על תוצאות הבדיקות ההנדסית והאדריכלית.
30. מבקש שבקשתו אושרה יקבל הודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר עבור ההשבחה, ההתאמה ו/או השדרוג של מבנה בית המלון, בכפוף לעמידה בכל תנאי הנוהל ותנאי כתב האישור.
31. 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

32. המבקש יידרש, בתוך 30 יום ממועד משלוח ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר –
- 32.1 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 – 30 חודשים ממועד ההודעה. בכל מקרה של הארכת תוקף כתב האישור, תוארך הערבות לתקופה של ארבעה חודשים לאחר תום תוקפו של כתב האישור המוארך.
- 32.2 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;



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



33. לאחר הגשת המסמכים המפורטים בסעיף 32 לעיל על ידי היזם, ובכפוף לעמידה בכל התנאים והדרישות על-פי החוק, תנאי נוהל זה ועל פי כל דין, יישלח ליזם כתב אישור.
34. הערבות תוחזר ליזם עם מילוי כל התחייבויותיו על פי קביעת מינהלת ההשקעות, ולאחר ביצוע קיזוזים, אם וככל שיהיו, בגין אי עמידה בתנאים ובדרישות מכוח נוהל זה.
35. יזם שלא הגיש במועד הגשת הבקשה **היתר בנייה** מאושר על-ידי ועדת התכנון המקומית והתואם לפרויקט, יחויב לעמוד בדרישות כדלהלן:
- 35.1 היזם יגיש למשרד את ההיתר, אם וככל שנדרש על-פי טיב העבודות המתחייבות לצורך ההשבחה של בית המלון, לא יאוחר מ-4 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר;
- 35.2 היתר הבנייה יחויב באישור משרד התיירות לעניין התאמתו לתכנית האדריכלית שאושרה על-ידי המשרד, לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר.
- 35.3 היתר בנייה, ככל שנדרש, שנתקבל מוועדת התכנון המקומית לפני אישור התכניות האדריכליות על-ידי המשרד, יחויב באישור המשרד להתאמתו לתכניות כפי שאושרו על-ידיו, ככל שאושרו. 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 (שישה חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר).
- 35.4 אם וככל שלא נדרש היתר בנייה עבור ביצוע הפרויקט מושא הבקשה, יגיש היזם אישור בחתימת מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית על אי-צורך בהיתר בנייה עבור מפרט הביצוע שאושר על-ידי משרד התיירות, אם וככל שאושר, בנוסח המובא בנספח יד', וזאת בתוך 4 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר;
- 35.5 לא ישולם ליזם חלק כלשהו מן המענק לפני הצגת היתר בנייה מאושר על ידי משרד התיירות כאמור בסעיף 35.2 לעיל, או אישור מהנדס הרשות המקומית על אי צורך בהיתר בנייה כאמור בסעיף 35.4.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 35.6 יובהר, כי במקרה שלא הוגש היתר בנייה, הרי שככל שיתברר בשלב כלשהו כי העבודות במבנה מחייבות היתר, רשאית מינהלת ההשקעות לבטל את כתב האישור, לחלט את הערבות ולחייב את היזם להחזיר את כל כספי המענק שקיבל עד לאותו שלב, אם וככל שקיבל.
36. התכניות האדריכליות ו/או מפרט הביצוע, לפי העניין, שאושרו על-ידי מינהלת ההשקעות, ככל שאושרו, יועברו למהנדס בודק מטעם המשרד.
37. היזם יודיע למשרד בכתב, באמצעות הטופס המובא **בנספח יא'**, על סיום כל אחד מהשלבים הבאים -
- 37.1 ביצוע הפרויקט בהיקף של מחצית ההשקעה הכוללת לפחות - בתוך 15 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה למעמד מפעל מאושר;
- 37.2 השלמת הפרויקט - בתוך 24 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה;
38. 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.
39. לא הוחל בביצוע העבודות בתוך 6 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה, רשאית מינהלת 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), ומינהלת ההשקעות השתכנעה, כי למרות שלא הוחל בביצוע העבודות במועד קיים סיכוי ממשי להשלמת הפרויקט בהתאם לבקשה שהוגשה, בתוך 24 חודשים ממועד ההודעה על אישור מותנה לבקשה. נימוקי מינהלת ההשקעות יפורטו בכתב.
40. מבלי למעט מהאמור, לאורך תקופת העבודות יתנהל מעקב ביצוע על ידי משרד התיירות על מנת לוודא עמידה בהתחייבויות ובאבני הדרך לביצוע ולסיום כל אחד מהשלבים.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



41. המהנדס הבודק מטעם המשרד יבקר באתר הפרויקט בסיום כל שלב כמפורט ובכל מועד אחר כפי שיימצא לנכון על ידי המשרד. המהנדס יבדוק את התאמת הביצוע לתכנית שאושרה על ידי המשרד, ככל שאושרה, ולכתב האישור.
42. 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 הבודק מטעם משרד התיירות על סיום השלב הרלבנטי.
43. 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.
44. 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%.
45. חלקו השני של המענק יינתן לאחר השלמת הפרויקט וסיום השיפוצים לשביעות רצונו המלאה של המשרד בהתאם לתנאי נוהל זה ואישור המהנדס הבודק מטעם המשרד, הצגת רישיון עסק או היתר זמני לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח – 1968 ואישור אכלוס, אם וככל שנדרשו, וכן תעודת מלון רשום תקפה על-פי תקנות שירותי התיירות (בתי מלון) התשס"א-2001. במקביל תוחזר ליזם יתרת ערבות הביצוע.
46. לא קיבל היזם את האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות ו/או לא סיים את עבודות השיפוץ, עד לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד כתב האישור, תחולט ערבות הביצוע בגין כל חודש איחור ב-1/4 מסכום ערבות הביצוע, ועד לחילוט מלוא גובה הערבות בתוך 28 חודשים ממועד כתב האישור. כמו כן יבוטל כתב האישור והיזם יידרש להחזיר את כספי המענק שקיבל עד למועד זה.



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



47. על אף האמור בסעיף 46 לעיל, רשאית מינהלת ההשקעות, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לדחות את מועד סיום העבודות למועד נדחה אחר שלא יעלה על 12 חודשים נוספים, אם נתקיימו לדעתה נסיבות מיוחדות שמנעו את סיומן במועד האמור. בכל מקרה של הארכת תוקף כתב האישור, תוארך ערבות הביצוע לתקופה של 4 חודשים לאחר תום תוקפו המוארך של כתב האישור.

שונות

48. 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;
49. 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;
50. המבקש מתחייב לבצע את כל ההתאמות והפעולות הנדרשות לקבלת תעודת "מלון רשום" תקפה על-פי תקנות שירותי התיירות (בתי מלון), התשס"א-2001;
51. 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;
52. מובהר, כי המבקש מתחייב להציג למנהלת ההשקעות מדי שנה, החל מתום השנה השמינית להפעלת בית המלון לאחר פעולות ההשבחה והשדרוג, ועד לתום 12 שנים ממועד ההפעלה כאמור, דו"ח רו"ח המפרט את ממוצע שיעור התיירים (תושבי החוץ) התלת-שנתי מקרב כלל אורחי המלון, וזאת על-פי סעיף 18א(ג) בחוק, המחייב שיעור מינימלי של 25%;



משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



53. 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 מינהלת 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;
54. לא יינתן מענק במסגרת זו עבור פעילות אשר ניתנה בגינה תמיכה/מענק ממשלתי/ת במסגרת אחרת בכפוף לאמור בנוהל זה;
55. משרד התיירות אינו מתחייב לאשר בקשה כלשהי, והוא רשאי לבטל נוהל זה או לצאת בנוהל חדש על פי החלטתו;
56. משרד התיירות מודיע בזאת, כי מדיניותו היא להתנגד להמחאת זכויות וחובות. עם זאת רשאי היזם להגיש בקשה להסבת זכויות וחובות, לשיקול דעתה של מינהלת ההשקעות ובכפוף לאישורה.
57. 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 מינהלת ההשקעות אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.
58. 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;

59. מינהלת ההשקעות רשאית לא להתחשב כלל בבקשה שהיא בלתי סבירה, חסרת התייחסות מפורטת לדרישות או שלדעתה מונעת הערכת הבקשה כדבעי;
60. למינהלת 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 מינהלת ההשקעות, מנימוקים שיירשמו, הארכת המועד כמפורט.
61. מתן הסיוע כפוף לקיומו של תקציב מתאים למטרות נוהל זה.
62. 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;
63. רשאיות להשתתף בהליך זה, רק בקשות שיוגשו למשרד התיירות לאחר תאריך פרסומו של נוהל זה ועד למועד שנקבע בפרסומי המשרד. למען הסר ספק מובהר, כי בקשה שהוגשה לפני תאריך תחולת נוהל זה לא תידון;

[להורדת הנספחים לחצו כאן](#)