

כ"ב תמוז תשע"א

24 יולי 2011

חוזר מנכ"ל 8/2011

חוזר מנכ"ל בעניין "אכסון מלונאי מיוחד"
(תיקון לחוזר מנכ"ל 05/2009 ו- 16/2009)

ביום 25.5.2009 פורסם חוזר מנכ"ל מס' 5/2009 (להלן – "חוזר 5/2009"), המעגן את הכללים ואמות המידה בנוגע לאכסון מלונאי מיוחד.

ביום 31.12.2009 פורסם חוזר מנכ"ל 16/2009 כתיקון חוזר מנכ"ל 5/2009.

בעקבות כניסתה לתוקף של תמ"א 12/1, אשר אושרה ע"י הממשלה ביום 19.8.2010 ופורסמה בי"פ התשע"א עמוד 154 ביום 21.9.2010, נוצר הצורך לתקן את חוזר 5/2009, לצורך התאמתו להוראות התמ"א, וכמו כן, לאחר בחינה נוספת של עקרונות מתווה ב', הוחלט לבצע תיקון בדבר אופן השיווק העצמי "בכל דרך אחרת".
להלן עיקרי התיקון:

1. בסעיף 2: - תיוסף הגדרת "תושב חוץ" כדלקמן:
"2.7 - "תושב חוץ" - יחיד, שאינו חבר בני אדם, אינו תושב הארץ ואינו אזרח ישראלי, אשר במשך 5 השנים האחרונות, מרכז חייו לא היה בישראל ושהה מחוץ לישראל 183 יום לפחות במשך כל שנה קלנדרית."
2. סעיף 3.5 יימחק ובמקומו יבוא:
"3.5 – בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק בהתאם להנחיות תמ"א 12/1."
3. סעיף 3.6: - יימחק.
4. סעיף 3.7 יימחק, ובמקומו יבוא:
"3.7 - בכל מקום בו ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד, עפ"י הוראות חוזר זה, ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל ולא תותר בו מכירה של יחידות אירוח."
5. במקום הרישא של סעיף 4.4.1 יבוא:
"4.4.1- מתווה ב' יחול על אכסון מלונאי מיוחד למעט זה המפורט בסעיפים 3.4 ו- 3.5 לעיל, כמפורט להלן:

6. בסעיף 4.4.1 ג' בפסקה הראשונה יימחקו המילים "או בכל דרך אחרת שיבחרו" ובמקומן יבוא: "ואם הם תושבי חוץ אף בכל דרך אחרת".
7. בסעיף 4.4.2 ב': בפסקה הראשונה במקום המילים "או בכל דרך אחרת שיבחר בעל היחידה", יבוא: "ואם הוא תושב חוץ, אף בכל דרך אחרת".
- התיקונים האמורים בסעיפים 1-7 לעיל יוטמעו בחוזר מנכ"ל 5/2009.

נועז בר ניר



המנהל הכללי

ב' סיון תשס"ט
25 במאי 2009

חוזר מנכ"ל 05/2009

"אכסון מלונאי מיוחד"^{1,2}

מטרת החוזר

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 לייעודים 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.

חוזר זה בא להחליף את חוזר מנכ"ל 08/2006, בנושא "אכסון מלונאי מיוחד", ונכנס לתוקף ביום חתימתו.

1. רקע

1.1 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".

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

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"ס 2273-03) 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.

1.2 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 מרבית ימי השנה.

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

2. הגדרות

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

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

2.3 **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*.

2.4 **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.

2.5 **אכסון ע"פ שיטת ה-*Leaseback*** – בית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומועמדים לרשות הציבור הרחב, מדי שנה, הכל לתקופות ובהתאם לחלופה א' הנזכרת בסעיף 4.3 להלן או-לחלופה ב', הנזכרת בסעיף 4.4 להלן.

2.6 **"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

2.7 **"תושב חוץ"** - יחיד, שאינו חבר בני אדם, אינו תושב הארץ ואינו אזרח ישראלי, אשר במשך 5 השנים האחרונות, מרכז חייו לא היה בישראל ושהה מחוץ לישראל 183 יום לפחות במשך כל שנה קלנדרית.²

3. תחולת חוזר

3.1 חוזר זה מחליף את חוזר 08/2006 ובא במקומו, ונכנס לתוקף ביום חתימתו.

3.2 חוזר זה חל על סוגי האכסון המלונאי המיוחד לפי היעודים השונים המפורטים בהוראות התב"ע.

3.3 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.

3.4 א. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף עד ליום 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים המוגדרים כ"מלונאות לסוגיה" יוכר "אכסון מלונאי מיוחד" כחלק מיעוד זה, וניתן יהיה למכור עד 50% משטח יחידות האירוח ולפחות 50% משטח היחידות יישארו בבעלות היזמים או חברת הניהול, ויחולו עליו שאר הוראות חוזר זה, בהתאמה.
ב. 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.

3.5 בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק בהתאם להנחיות תמ"א 12/1.²

3.6 נמחק.²

3.7 בכל מקום בו ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד עפ"י הוראות חוזר זה, ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל ולא תותר בו מכירה של יחידות אירוח.²

4. תנאים לאישור האכסון המלונאי המיוחד

4.1 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.

4.2 אמצעי אכסון מלונאי מיוחד יוקם בהתאם למאפיינים הפיזיים המותאמים לאמות המידה ולדרישות התקנים הפיזיים כמפורט בסעיף

² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

4.6 להלן, ויופעל, ינוהל וישמש כמקובל באכסון מלונאי רגיל ובכפוף להוראות חוזר זה, ובנוסף יידרש לקיים את העקרונות הבאים, לפי אחד משני המתווים הבאים:

4.3 מתווה א' –

4.3.1 מתווה א' להלן יחול על אכסון מלונאי מיוחד כמפורט בסעיפים 3.3, 3.4 (א) ו-3.5 ובשינויים המחויבים, כמפורט להלן:

א. המלון יהיה פתוח לשימוש 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. קיום פעולתה הרציפה של חברת הניהול וזמינות העמדת היחידות להשכרה מלונאית הינה חובת הבעלים ורוכשי יחידות האירוח ותנאי למימוש ייעודו המלונאי של המבנה. הפסקת פעילות חברת הניהול המלונאית וההשכרה המלונאית (ללא מינוי חברת ניהול מלונאית חלופית בתוך זמן סביר) משמעה שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבניה.

ב. השימוש ביחידות שיימכרו לפי מתווה זה יוחזר לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של לפחות 9 חודשים בשנה, ובעלי היחידות יהיו זכאים להשתמש ביחידתם ביתרת הזמן ועד שלושה חודשים בשנה במצטבר [להלן – "תקופת השימוש העצמי"]. חברת הניהול המלונאית תעביר תקבולים לבעלי היחידות/החדרים בגין חלקם היחסי בהכנסות ובהתאם למוסכם ביניהם בהסכם הניהול.

חברת הניהול המלונאית תקיים ותחזיק אצלה רישום שנתי מעודכן המתייחס לכל יחידה, הכולל את התאריכים והמתארחים בתקופת השימוש העצמי, וכן בתקופות בהן הועמדה יחידת האירוח לרשות המאגר המלונאי, והכל

כמקובל בבתי מלון בישראל ובכפוף לכל דין. רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת, בכפוף לכל דין.

ג. מלון ינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית (להלן – "חברת ניהול" או "החברה") שתעמוד בדרישות והקריטריונים להלן:

1. חברת הניהול תהיה חברה בע"מ או שותפות רשומה בישראל. לחברה יהיה משרד רשום וכתובת ידועה;
 2. חברות זרות יחשבו כעומדות בדרישה זו אם הן בעלות מוניטין חיובי לניהול בתי מלון;
 3. אם החברה מנהלת יותר ממלון אחד, לא יעסוק מנהל המלון בניהול בפועל של כל מלון או עסק אחרים.
- 4.3.2 בין חברת הניהול לבין בעלי המלון ייחתם הסכם אשר יכלול את אחריות החברה בתחומים הבאים:
- 4.3.2.1 ניהול והפעלת המלון בהתאם לדרישות והנחיות משרד התיירות והוועדה המקומית, בהתאם לחוקי העזר ולהוראות כל דין החלות על ניהול המלון, הפעלתו והחזקתו;
 - 4.3.2.2 ניהול וביצוע שירותי אחזקה שוטפת למלון על כל חלקיו, לרבות היחידות והמתקנים.
 - 4.3.2.3 ניקיון של המלון על כל חלקיו לרבות היחידות, מתקנים ושטחי השימוש המשותף;
 - 4.3.2.4 שירותי חדרנות הכוללים ניקוי היחידה, החלפת מצעים ומגבות.
 - 4.3.2.5 אספקת חשמל, מים ומיזוג אוויר באופן שוטף;

- 4.3.2.6 תשלום במועד של כל המסים האגרות, הארנונות ותשלומים אחרים בגין שימוש שוטף במלון, לרבות לחברת החשמל, לבזק ולעירייה, המוטלים על המלון, על כל חלקיו, ולמעט מיסי המקרקעין, מיסי הרכוש והיטלי ההשבחה, היטלי סלילת דרכים ומדרכות, ביוב, צנרת וכל ההיטלים והמסים האחרים בגין המקרקעין המוטלים על בעלים של נכס.
- 4.3.2.7 טיפול בהנפקת וחידוש הרישיונות התפעוליים להפעלת המלון וכל מתקן ממתקניו.
- 4.3.2.8 מתן אפשרות לרשויות המוסמכות לערוך ביקורת במלון וביחידותיו, כנהוג וכמקובל בבתי מלון בישראל ובכפוף לכל דין ;
- 4.3.2.9 הפעלת חדר האוכל, המטבח ואספקת שירותי מזון ומשקאות ;
- 4.3.2.10 הפעלת ואחזקת מתקני המלון ;
- 4.3.2.11 שרותי דלפק קבלה ;
- 4.3.2.12 שירותי אבטחה כנדרש על פי חוק ;
- 4.3.2.13 פרסום, שיווק וקידום מכירות ונקיטת כל האמצעים הסבירים על מנת להגדיל את תפוסת המלון ועל מנת למקסם את ההכנסות מהפעלתו ;
- 4.3.2.14 ביטוח המלון בהתאם לנהוג ולמקובל בבתי מלון ;
- 4.3.2.15 ניהול מערכת חשבונות לרבות הכנת דוחות כספיים, וכל מסמך אחר הנדרש על פי דין לניהול המלון ;
- 4.3.2.16 שירותי כבלים, לווין, טלפוניה קווית, אינטרנט וכו' ;

4.3.2.17 הספקת השירותים תהא ברמה מקצועית המתאימה למלונות מסוג וברמה של המלון הנבנה, בהתאם לשיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ובכפוף לדרישות משרד התיירות ועל פי כל דין.

4.3.3 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 הרחב בשיווק מלונאי מקובל ועל פי עקרונות חוזר זה.
- ב. כל יחידה תועמד כחלק מהמאגר המלונאי לרשות הציבור הרחב, התיירים והאורחים לתקופת של לפחות 9 חודשים בשנה קלנדרית, 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.
- ג. 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.
- ד. 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. ניתן יהא להצמיד ליחידות שיימכרו מקומות חנייה, בכפוף לכך שבכל רגע נתון כמות מקומות החנייה שיעמדו לרשות הציבור, תהיה בכמות הנדרשת ע"פ התקן המלונאי.

ה. 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.

ו. כל סוג של יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת המלון. חברת הניהול תהיה רשאית לאפשר לרוכשים בחירה בין רשימה של טיפוסי עיצוב לריהוט היחידה שרכשו.

לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות ובהסכמת חברת הניהול ותוך שמירה על הסטנדרטים הבסיסיים של ריהוט היחידה.

ז. מגבלות השימוש שפורטו לעיל יירשמו בהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ותחייבנה את הזמים, 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.

ח. בהסכם המכר יצוין, כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון המוסכם של ה"בית המשותף", או במסגרת תנאי החכירה שיירשמו לטובת בעלי היחידות, במקרה בו ייקבע על ידי המפקח על הבתים המשותפים כי אין אפשרות לרישום בית משותף. המגבלות האמורות יהוו סעיפים עקרוניים בתקנות הבית המשותף או בתנאי החכירה, לפי המקרה, אותם לא ניתן יהיה לשנות או לבטל בכל רוב שהוא. שינויים או ביטולם יהוו הפרה יסודית של ההסכם ושל תנאי אישור משרד התיירות לפי חוזר זה.

4.3.4 הסכמי הניהול:

בין הרוכשים לחברת הניהול ייחתם הסכם ניהול, ובין היתר, יכלול את העקרונות כדלקמן:

- א. חובת העמדת יחידות האירוח לרשות המאגר המלונאי;
- ב. תקופת העמדת היחידות לרשות המאגר ולא פחות מ-9 חודשים בשנה.
- ג. אופן השימוש העצמי של בעל היחידה ביחידה, תקופת השימוש, נוהל הודעה מראש של רוכש היחידה לחברת הניהול על רצונו לעשות שימוש ביחידה וכד'.
- ד. אופן העברת תקבולים מחברת הניהול לבעלי היחידות, מתוך הכנסות הניהול המלונאי.
- ה. האחריות לתשלום המיסים העירוניים והוצאות הפיתוח יחולו על חברת הניהול.
- ו. חברת הניהול היא שתקבע בלעדית בכל הקשור לתנאי האירוח המלונאי ומחירי האירוח.

4.4 מתווה ב' -

- 4.4.1 מתווה ב' יחול על אכסון מלונאי מיוחד, למעט זה המפורט בסעיפים 3.4 ו- 3.5 לעיל, כמפורט להלן:²
 - א. מרבית שטח היחידות שיוקמו בפרוייקט המלונאי [להלן- "הפרוייקט" או "בית המלון"], לא פחות מ- 51% מכלל השטח שיוקצה להקמת יחידות אירוח, יועמדו לרשות הציבור הרחב בכל ימות השנה, ולא תותר מכירתן ליחידים אלא כיחידה אחת, לרבות השטחים המלונאיים-ציבוריים והשטחים השירותיים והן ינהלו כבית מלון רגיל.
 - ב. יתרת שטח יחידות האירוח בבית המלון, דהיינו עד 49% מסך השטחים המוקצים ליחידות האירוח, תהיה ניתנת למכירה ליחידים (לרבות תאגידים).¹
 - ג. יחידות אירוח שתימכרנה תועמדנה על ידי הרוכשים באופן אמיתי לשימוש מלונאי של הציבור הרחב, באמצעות חברת ניהול מלונאית

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

ואם הם תושבי חוץ יחידים (ולא תאגיד) אף בכל דרך אחרת² למשך מרבית ימות השנה במצטבר. הרוכש יהיה רשאי להשתמש ביחידת האירוח ביתרת התקופה ועד 6 חודשים פחות יום (להלן: **"תקופת השימוש העצמי"**). בהסכמי המכר והסכמי הניהול תעוגן חובתם של הרוכשים כאמור.

לעניין זה, **"בכל דרך אחרת"** - משמע באמצעות חברת ניהול מלונאית אחרת ו/או כל גורם שיווקי אחר דהיינו: חברה לשיווק יחידות נופש או יחידות מלונאיות בעלת נסיון ומוניטין, או משרד תיווך בעל רישיון, או חברה לשיווק נדל"ן, או חברות אחרות דומות.¹

ד. בית המלון בכללותו ינוהל ויתופעל בידי חברת ניהול מלונאית שתעמוד בכל התנאים והדרישות המפורטים בחוזר זה ותהא אחראית גם לאחזקתו של כל בית המלון. יחידות האירוח שלא תימכרנה תנוהלנה באמצעות חברת הניהול המלונאית.

ה. הרוכשים ואורחיהם וכן הציבור הרחב שיבקש לעשות שימוש ביחידות האירוח שנמכרו, יהיו מחויבים להודיע לחברת הניהול על כוונתם לעשות שימוש ביחידה מבעוד מועד ולקבל את המפתח ליחידה מחברת הניהול המלונאית, כנהוג וכמקובל בבתי מלון.

ו. בעלי היחידות יהיו רשאים לקבל מחברת הניהול המלונאית את כל השירותים הניתנים לשאר יחידות האירוח בבית המלון.

ז. בעלי היחידות יעשו שימוש בשטחים הציבוריים- מלונאיים והמשותפים כמקובל במתקן אכסון מלונאי. השימוש יהיה כפוף להנחיות השימוש וההתנהגות של חברת הניהול המלונאית.

ח. בהסכמי הרכישה או בהסכמי הניהול שבין הרוכשים לבין חברת הניהול המלונאית ייקבע, כי יינתן תמריץ לבעל היחידה לשם העמדתה על ידו לרשות הציבור הרחב ע"י חברת הניהול המלונאית.

ט. בעלי היחידות יהיו מחויבים לדווח לחברת הניהול המלונאית על השימוש שנעשה ביחידתם, לרבות דיווח לגבי התאריכים והמתארחים במועדים בהם לא היתה היחידה חלק ממאגר היחידות להשכרה מלונאית, וכן לגבי התאריכים והמתארחים במועדים בהם הועמדה היחידה לרשות הציבור הרחב, בכפוף להגנת הפרטיות.

1 תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת ובהתאם לכל דין.

י. יחידות האירוח שנמכרו, תעמודנה בדרישות המינימאליות כפי שייקבעו על ידי חברת הניהול המלונאית של בית המלון, כנהוג וכמקובל בחלק המלונאי הרגיל.

יא. בית המלון, לרבות יחידות האירוח שנמכרו (בתקופה שאינה תקופת השימוש העצמי), יהיה פתוח כמפורט בחוזר זה, לשימוש הציבור הרחב וציבור התיירים, ויוגדר כ"בניין ציבורי" כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה ללא כל התניות. אי העמדת יחידות האירוח לשימוש מלונאי של הציבור הרחב כאמור בחוזר זה משמעו שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבנייה ע"י בעל היחידה הרלוונטי.

יב. בין חברת הניהול המלונאית לבין בעלי המלון ייחתם הסכם ניהול מלונאי שיכלול את העניינים המפורטים בסעיף 4.3.2 ובשינויים המתחייבים מעקרונות סעיף 4.4 (מתווה ב').

4.4.2 בהסכמי המכר שייחתמו בין בעלי המלון, היזמים, לבין רוכשי היחידות ייקבעו העקרונות דלהלן:

א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלונאית, והיא תועמד לשימוש מלונאי לרשות הציבור הרחב מרבית ימות השנה (לפחות 6 חודשים ויום).

ב. הרוכש יהיה רשאי להשתמש ביחידה בתקופת השימוש העצמי בלבד, וביתרת התקופה יהיה מחויב להעמיד לרשות הציבור הרחב את היחידה לשימוש מלונאי באופן אמיתי באמצעות חברת הניהול המלונאית ואם הוא תושב חוץ, אף בכל דרך אחרת.²

לעניין זה ¹, "בכל דרך אחרת" - משמע באמצעות חברת ניהול מלונאית אחרת ו/או כל גורם שיווקי אחר דהיינו: חברה לשיווק יחידות נופש או יחידות מלונאיות בעלת ניסיון ומוניטין, או משרד

1 תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
2 תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

תיווך בעל רישיון, או חברה לשיווק נדל"ן, או חברות אחרות דומות."

ג. 1. תיכלל הוראה מפורשת הקובעת, כי השטחים המלונאיים ושטחי השירות, לא יימכרו לרוכשי היחידות ולא יוצמדו ליחידות האירוח הנמכרות ויישארו בבעלות היזם ו/או חברת הניהול המלונאית. לעניין סעיף זה -

" **השטחים המלונאיים**" - חלקים במלון לרבות שטחים, מערכות, ציוד ומתקנים שיישארו בבעלות היזם ו/או חברת הניהול ולא יהיו חלק מהרכוש המשותף במלון ואשר יהיו מיועדים לשימוש ציבור אורחי המלון ורוכשי היחידות וישמשו את חברת הניהול המלונאית לצורך ניהול ותפעול בית המלון בכללותו, לרבות מבואות כניסה (לובי), חדר אוכל, חדר כביסה, חדר כושר, בריכה, ספא, מלתחות, גינות, חדרי עובדים, קומות מרתף, שטחי שירות וכו', כפי שיירשם בתקנון הבית המשותף או בתנאי החכירה, לפי העניין.

2. הרוכשים ייפו את כוחה של חברת הניהול המלונאית לקבל לטיפול ולשימושה את השטחים המשותפים, אשר ישמשו את אורחי המלון ורוכשי היחידות, כחלק מתפעול, ניהול ותחזוקה של בית המלון. הוראה על האמור תירשם, בתקנון הבית המשותף או בתנאי החכירה, אשר לא תהיה ניתנת לשינוי בכל רוב שהוא.

3. ניתן יהא להצמיד ליחידות שיימכרו מקומות חנייה, בכפוף לכך שבכל רגע נתון כמות מקומות החנייה שיעמדו לרשות הציבור, תהיה בכמות הנדרשת ע"פ התקן המלונאי.

ד. מגבלות מכירת יחידות בפרוייקט ומגבלות השימוש יירשמו בהערת אזהרה או בהערה תכנונית 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-מלונאיים/שירותיים, שטחי החניות (שלא הוצמדו כאמור לעיל) וכד' על שם היזם ו/או חברת הניהול.

ה. כל סוג של יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת

המלון. חברת הניהול תהיה רשאית לאפשר לרוכשים בחירה בין רשימה של טיפוסים עיצוב לריהוט היחידה שרכשו. לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות ובהסכמת חברת הניהול ותוך שמירה על הסטנדרטים הבסיסיים של ריהוט היחידה.

ו. בהסכם המכר יצוין, כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון המוסכם של ה"בית המשותף" או בתנאי החכירה שיירשמו לטובת בעלי היחידות, לפי המקרה. המגבלות האמורות יהיו סעיפים עקרוניים בתקנות הבית המשותף או תנאי החכירה, לפי המקרה, אותן 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.

4.5 ניהול יחידות האירוח על-פי אחד משני המתווים המפורטים לעיל הינו הסדר קבוע ומחייב את היזמים, רוכשי היחידות/חדרים וכן כל רוכש אחר שיבוא במקומם.

4.6 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 :

4.6.1 משרד התיירות קובע להלן כי סיווגם של מיזמי אכסון תיירותיים על קרקע שיעודה מוגדר כ"דירות נופש", או "מלון דירות", או "אכסון מלונאי מיוחד" יהיה "מלון חדרים", "מלון סוויטות" או "כפר נופש", הכול בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים (התקנים המעודכנים בחוזר מנכ"ל מס' 3/2004 מיום 1 בנובמבר 2004 או אלה שיחליפו אותם בכל עת) ויחולו עליהם העקרונות וההנחיות כמפורט בחוזר זה.

- 4.6.2 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.
- 4.6.3 חובה לכלול במלון שטחים ציבוריים ושירותיים בהתאם להנחיות התקנים הפיזיים. היקף השטחים הציבוריים ושטחי השירות ואופים ייקבעו בהתאם לסוג האכסון המלונאי.
- 4.6.4 מגבלות המכירה על השטחים הציבוריים/מלונאיים והשירותיים במלון יהיו כמופיע בסעיף 4.4.2 (ג') לעיל.
- 4.6.5 ביחידות האירוח¹ לא יותקנו מונים נפרדים לחשמל, מים, גז, שרותי טלוויזיה בכבלים/בלווין ואינטרנט, ולא יחתמו חוזים נפרדים בין רוכשי יחידות האירוח לבין ספקי שירותים אלו במישרין ו/או בעקיפין. כמו כן לא יותקנו מתקני חימום וקירור דירתיים אלא באמצעות מערכת מרכזית לחימום וקירור הניתנת להפעלה וויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
- 4.6.6 ציוד היחידות המלונאיות לא יכלול אמצעי בישול מעבר למפורט בתקני משרד התיירות. לא יותקנו ביחידות האירוח מכונות כביסה וייבוש. שירותי כביסה יסופקו לאורחים ע"י חברת הניהול המלונאית כמקובל, ובכלל זה מכונות כביסה וייבוש אוטומטיות בהתאם לרמת המלון.
- 4.6.7 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.

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

4.7 כללי

- 4.7.1 היזם יידרש לשלב עקרונות חוזר זה בהסכמי המכר והסכמי הניהול המלונאי שיחתמו בין היזמים לרוכשי היחידות, בהתאמה.
- 4.7.2 היזם יידרש עם הגשת הבקשה להיתר בניה להציג בפני משרד התיירות הסכמי מכר, הסכמי ניהול וחומר פרסומי לשווק היחידות.
- 4.7.3 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 כי הסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי יחידות תואמים את עקרונות נוהל זה באשר לניהול התפעול והשימוש המלונאי.
 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 בגינן ניתן היתר בניה.
- ב. לאחר מתן טופס 4, משרד התיירות יודא את התפעול המלונאי של הפרויקט על ידי חברת ניהול מלונאית ובכלל זה הצגת רישיון עסק מלונאי.
- ג. לא יינתן טופס אכלוס לפרויקט, אלא לאחר קבלת טופס אכלוס לאותו חלק בפרויקט שעתיד לשמש כ"בית מלון רגיל".
- 4.7.4 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.

4.8 הגורם האחראי במשרד התיירות להפעלתו וליישומו של חוזר זה יהיה סמנכ"ל בכיר לפיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות.

נועז בר ניר



המנהל הכללי