



משרד התיירות
מנהלת השקעות בתיירות

פרוטוקול מנהלה מס' 5120

ישיבה שהתקיימה ביום י"ט בכסלו תשפ"ב, ה- 23.11.2021

מר דורון אהרן
גברת קרן שפר
גברת נעם דן

נכחו: חברי ועדה:

משתתפים נוספים:

עו"ד דודו קובסניאנו

יועץ משפטי:

עו"ד שקד הדר

יועץ משפטי:

גברת אורית חמד

אגף כלכלה:

גברת גיני ארבלי

אגף כלכלה:

רו"ח שירה גולדשטוף

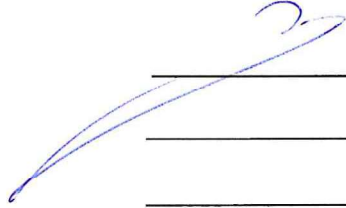
אגף כלכלה:

רו"ח שרה רוזנברג

אגף כלכלה:

גברת אורית עזריאל

אגף כלכלה:



מאשר פרוטוקול:

חתימה:

תאריך:

2022 16 ינואר



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

פתיח

פרק א - כללי

נושא מס' 1:

נושא:

הארכת תוקף אישורים מותנים במסלול היתר בנייה

תמצית הבקשה:

מבוקשת העברת סמכות לצוות המקצועי להארכת תוקף האישור המותנה עבור פרויקטים במסלול היתר בנייה בלבד (מסלול ב' בנוהל), עד לפרק הזמן המקסימלי של כתב האישור להיתר בנייה, כפי שנקבע בנהלי המנהלה.

דיון:

במסגרת אישור מותנה במסלול היתר בנייה נדרשת החברה לפעול לקבלת אישור התאמת התוכניות האדריכליות לתקנים הפיזיים בתוך שנה ממועד קבלת האישור המותנה, כתנאי לקבלת כתב אישור. לאחר קבלת כתב אישור במסלול היתר, על החברה להציג את היתר הבניה בתוך 24 חודשים ממועד קבלת האישור המותנה, כאשר למנהלת יש סמכות על פי הנהלים להאריך את פרק הזמן ב- 6 חודשים נוספים, ובסך הכל לפרק זמן כולל של 30 חודשים לשם השגת היתר בנייה. מהניסיון שהצטבר, עולה, כי הדרישה להשלמת התוכניות האדריכליות אורכת יותר משנה, ומרבית היוזמים לא מצליחים לעמוד בדרישה זו בזמן ופונים לקבלת הארכת מועדים להשלמתה.

על מנת להפחית מהעומס המוטל על המנהלת ולייעל את ההליכים, מוצע כי המנהלה תסמיך את חברי הצוות המקצועי להאריך את מועד האישורים המותנים להיתר הבניה עד ל- 24 חודשים מיום האישור המותנה בצמידות למשך כתב האישור להיתר בנייה, דהיינו, 24 חודשים + 6 חודשים נוספים במידה ואושרה ארכה נוספת כגון: הארכה בשל משבר הקורונה, עד תום המועד הנדרש להגשת היתר הבניה. יצוין כי משך הביצוע הכולל עבור תכנית השקעות המלאה, עד לפתיחת המלון, בכל מקרה לא יעלה על 7 השנים הנקובות בחוק לעידוד השקעות הון.

חברי המנהלה מבקשים לקבל עדכון בדבר ההחלטות שהתקבלו בסמכות בנושא זה - מה מספר הפרויקטים שקיבלו את הארכה בשנת 2019.

אישור

החלטה:

פירוט החלטה:

המנהלת מסמיכה את הצוות המקצועי לאשר הארכת תוקף של אישורים מותנים במסגרת מסלול היתר בנייה, בצמידות למשך כתב האישור להיתר בנייה, דהיינו 24 חודשים + 6 חודשים נוספים במידת הצורך ועד לפרק זמן כולל שלא יעלה על 30 חודשים כמופיע בנוהל. או במידה ואושרה ארכה נוספת כגון: הארכה בשל משבר הקורונה, ההארכה תהיה עד תום המועד הנדרש להגשת היתר הבניה. המנהלה מבקשת לקבל רשימה של מספר הפרויקטים שאושרה להם ארכה במסגרת החלטה זו.

נושא מס' 2:

נושא:

פרויקטים שקיבלו כתב אישור במסלול היתר בנייה

תמצית הבקשה:

התייעצות בדבר תוקף התוכניות המאושרות במסלול היתר בנייה

דיון:

כתבי אישור במסלול היתר בנייה ניתנים לתקופה של 24 חודשים החל ממועד האישור המותנה, והנוהל קבע כי ניתן לתת ארכה של 6 חודשים נוספים, ולאחר מכן האישור

עמוד 3 מתוך 15 עמודים



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

המותנה יבוטל, זאת בהתאם לסעיף 3.19.2 לנוהל. עם זאת, לאור השפעות מגפת הקורונה, החליטה המנהלה לתת באופן גורף אורכה נוספת של 6 חודשים לכל הפרויקטים במסלול זה. כלומר, הפרויקטים שאושרו בשנת 2017 היו אמורים להציג היתר בנייה לכל היותר עד סוף שנת 2020, הפרויקטים שאושרו בשנת 2018 היו צריכים להציג היתר בנייה לכל היותר עד לסוף שנת 2021, והפרויקטים שאושרו בשנת 2019 יידרשו להציג היתר עד לסיום שנת 2022.

החוק קובע מסגרת של 7 שנים למשך כתב האישור עבור תכנית השקעות, ואנחנו רוצים לשמור על גבול זה. יזם שקיבל כתב אישור להיתר בנייה ולא מימש אותו, אנחנו לא נמנע ממנו להגיע אלינו בעוד שנה עם היתר הבנייה ולבקש כתב אישור למסלול השקעות. חברי המנהלה סוברים כי תכניות שמיצו את 3 השנים וטרם הציגו היתר בנייה צריכות להתבטל, על כל המשתמע מכך, כפי שנכתב בנוהל. יחד עם זאת, חברי הצוות המקצועי מבקשים לבחון את מתן האפשרות לפרויקטים אלה להשלים את ביצוע הפרויקט גם אם הדבר יקח יותר מ-7 שנים, יותר זמן ממשך כתב האישור על פי החוק. אולם, בנושא זה אנחנו נדרשים להתייעץ עם משרד המשפטים, על מנת לבחון את האפשרות לפיה במקרה של פרויקט שהשלים את התוכנית המאושרת אך חרג מלוחות הזמנים, בטווח זמן מסוים ומוגדר מתום תוקף כתב האישור, ניתן יהיה להכיר לו בהשקעות שבוצעו עד למועד פקיעת תוקף כתב האישור. בנוסף, אנו נבקש לבחון מול משרד המשפטים, מהו פרק הזמן שיעמוד לרשות יזם, שקיבל כתב אישור להיתר בניה ובחר שלא לממש אותו, אלא רק במועד מאוחר יותר - האם מניין 7 השנים יתחיל עם הגשת בקשה חדשה לקבלת כתב אישור (כשהוא מחזיק כבר בהיתר הבניה) או שמניין 7 השנים מתחיל עם הגשת הבקשה לקבלת כתב אישור מסלול היתר בניה. לאחר שיתקבלו המסקנות בעקבות הבדיקה מול משרד המשפטים, נעלה את הנושא מול מנהלת ההשקעות. נציין, כי בעבר, כאשר התקבל כתב אישור קודם שלא מומש במלואו (לא כתב אישור להיתר), המנהלת אפשרה ליזם להגיש בקשה חדשה על אותה קרקע בקשר לאותו פרויקט, ודנה בה ככתב אישור חדש, ובתנאי שכתב האישור הקודם בוטל והמענק ששולם מכוחו הוחזר.

כללי

החלטה :

בהתאם לסעיף 3.19.2 לנוהל 01/2017 וסעיף 3.20.2 לנוהל 01/2018, כתבי האישור להיתר בנייה שהסתיים משך הביצוע שלהם ולא הציגו היתר בניה, יבוטלו. הערבויות שהוגשו במסגרת הגשת הבקשות יחולטו בהתאם לאמור בנוהל. המכתבים יישלחו לחברות לאחר קיום התייעצות עם משרד המשפטים בדבר האפשרויות שיעמדו בפני החברות המוטבות בכתבי האישור הללו לגבי המשך ביצוע הפרויקט.

פירוט החלטה :

נושא מס' 3 :

השפעת תקופת הקורונה לעניין תנאי ייצוא 25% תיירות נכנסת

נושא :

לאור סגירת השמיים לתיירים והשפעת מגפת הקורונה, מבוקשת הארכת מועדים להוכחת תנאי ייצוא - עמידה ב- 25% תיירות נכנסת, עבור פרויקטים אשר זכאים לתוספת מענק מינהלי בגין מלונאות עממית.

תמצית הבקשה :

במסגרת החלטת ממשלה מס' 1556 מיום 19/06/2016 הוחלט כי יינתן מענק מינהלי בשיעור של 13% כתוספת למענק על פי החוק, לתקופה של 3 שנים החל מיום 01/07/2016 ועד 30/06/2019, לטובת פרויקט מלונאי ברמה עממית.

דיון :

נקבע כי המענק ישולם בשתי פעימות :
א. פעימה ראשונה - 8% מענק מינהלי כתוספת למענק על פי החוק, בהתאם להתקדמות באבני הדרך ;
ב. פעימה שנייה - 5% מענק מינהלי אם תוכח עמידה בתנאי הייצוא, דהיינו 25% מהכנסות המלון הן מתיירות נכנסת במהלך 18 חודשים מתוך 36 חודשים הראשונים מיום תחילת הפעלת המלון ועד תום השנה הקלנדרית השלישית המלאה.

עמוד 4 מתוך 15 עמודים



משרד התיירות מנהלת השקעות בתיירות

ישנם מספר בתי מלון שסיימו לבצע את העבודות אך בשל מגפת הקורונה, הנמשכת כמעט שנתיים, אין כניסת תיירים לישראל ולכן אין באפשרותם להוכיח עמידה בתנאי הייצוא לתיירות נכנסת.

מאחר ואנחנו לא יכולים למדוד את עמידתם בתנאי, ועל כן הם לא מקבלים מענק בגין זה, מבוקש לדחות את בדיקת עמידה בתנאי הייצוא של 25% עד שהשמיים ייפתחו בצורה מלאה, בשים לב שנדרשת מסה קריטית כלשהי של תיירות נכנסת על מנת שיתאפשר בידי המלונאים לעמוד בדרישות התנאי.

אישור

החלטה :

המנהלה מאשרת כי בכתבי האישור אשר זכאים למענק מינהלי בגין מלונאות עממית, יוארך משך התקופה הנדרשת לצורך הוכחת עמידה בתיירות נכנסת ב- 24 חודשים, החל מפרוץ מגפת הקורונה (מרץ 2020).
ככל שתידרש הארכה נוספת הנושא יובא לדין בפני המנהלה.

פירוט החלטה :

פרק ב - נושאים לדין

נושא מס' 1:

חוזר מנכ"ל: 1/2019
מסלול א

שם תאגיד: מרכז מסחרי סרוגיי נצרת בע"מ

סוג בקשה: בקשה כללית

תמצית הבקשה: הקצאת הון כנגד קרקע

דין: חברת מרכז מסחרי סרוגיי נצרת בע"מ (להלן: "החברה") קיבלה כתב אישור להקמת מלון בן 76 חדרים ברמה B עירוני, בנצרת, בהיקף השקעה של 48,854,867 ש"ח.

בהתאם לחוק, החברה המוטבת בכתב האישור נדרשת להקצות הון מניות (רגילות) נפרע נוסף בהתאם להיקף המענק שמוקצה לה (20%), העומד על 9,770,973 ש"ח.

בנובמבר 2020 ביקשה החברה אישור להעברת הבעלות במקרקעין עליו נבנה המלון, מבעלי המניות בחברה לבעלותה של החברה, בתמורה להקצאת מניות בחברה לבעלי הקרקע, כך שהקצאה זו תיחשב כעמידה בדרישה להקצאת הון במסגרת התוכנית המאושרת. המנהלה אישרה עקרונית את בקשת החברה להעביר את הזכויות במקרקעין מבעלי הזכויות לחברה, כנגד הקצאת מניות של החברה, לפי שווי הקרקע שנקבע בחוות הדעת שנכתבה על ידי רו"ח ועו"ד תאמר מסלם מטעם חברת סרוגיי, ולראות בכך עמידה בתנאי על פי סעיף 40(א)(2)(א) לחוק, בכפוף לבדיקת הערכת שווי הקרקע ע"י הגורמים המקצועיים.

לצורך אישור סופי יהיה על החברה להעביר את המסמכים המעידים על העברת הבעלות על שם החברה וכן את הדיווח על הקצאת המניות, הכולל את השווי לפיו הועברה הקרקע. בהמשך, התקבל מכתב מאת מר תאמר מסלם רו"ח ועו"ד החברה, מיום 15/07/2021 ובו פורטו ההשקעות וההתחייבויות בפרויקט כולו. על פי מכתבו השטח המלונאי מהווה 37% מערך הנכס.

ערך הקרקע של בית המלון (37%) מערך הנכס עומד על 13 מלש"ח. בהתאם לדוח התקדמות הבנייה סך ההשקעות שבוצעו בפרויקט עד ליום 30.04.2021 עומדים על 18.8 מלש"ח (לכל השימושים שנעשים על הקרקע), כאשר מתוך סכום זה ניתן ליחס למלון כ- 7 מלש"ח (37% מערך הנכס).

משכך, לפי חישובים אלו, שווי בית המלון עומד על כ- 13 מלש"ח (ערך הקרקע) וכ- 7 מלש"ח (עלויות יחסיות שבוצעו בבניית המלון), סה"כ כ- 20 מלש"ח. מסכום זה נעשים מספר ניכויים כדי לקבל את שווי הקרקע המוכר למנהלת:

עמוד 5 מתוך 15 עמודים