מדינת ישראל

גנזך המדינה

משרד

החברה הממשלתית לתיירות

מחלקה

ועדת השקעות
ופרסומים

12/79 - 9/81

מס. תיק מקורי: 1/9

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד התיירות

אגף תכנון ובלכלה
ד' טבת תשמ"ו
16 בדצמבר 1985
ירושלים

פרטיכל ישיבת ועדת תיאום שהתקיימה ביום 1.12.85

נכחו: ב.ריגל, ג.שפיו, נ.הדרי, א.רובל, א.שובל

הנושאים שנדונו:

1. פלון ספורט אילת - עוספה 19 חדרים לפלון הנמצא בבנייה - תשובה חיובית, בכפוף להיתר בנייה ובדיקה האדריכל בדבר התאמה לתקנים.

2. אולם אורחים וכינוסים באילת - למשפ' צייגר באמצעות מ.שוייצר) לא דואים מקום לטפל בשלב זה בבקשה, בשל: א. יש עדיפות להקמת אולם מופעים וכנוסים מרכזי באזור התיירות והבונה לשגב, זאת בפרוייקט לואיס על מגרשים 37-39 בתוך הצפוני. ב. מבחינת אפשרות הענקת מפעל מאושר ובראיות בלבלית - עדיפות לאולם בה כמסגרת פרוייקט פלונאי ולא כאולם במסגרת מרכז מסחרי.

3. פלון נופש בבית שאן - קבלן מרכזי בניפין - תשובה שלילית: יש לעורר בשלב מילוי בית שאן באתר ביקור וסיור ושיפור תשתית ורק בשלב מאוחר יותר יהיה מקום לשקול איכסון פלונאי.

4. פלון משפחתי 15 חדר בהר בנען צפת - מיכאל ונורית רוזן: תשובה חיובית להכנת חומר בחפ"ת כמקובל.

5. אברהמי ובניו - האובה המלצה להקצאת קרקע לע"י עו"ד אלמה צביר: תשובה שלילית, אין סיבה לאי מימוש ההמלצה עד עתה. אם יבקשו המלצה מחודשת יש לבצע בדיקה מחודשת של יכולת פיננסית ומקצועית.

6. אבי כרי אילת - הקצאת שטח 20 דונם באזור חוף אלמוג להקמת פונדון צלילה ושעשועי מים: לא ניתן לטפל בשל החלטת המשרד שלא להקצות שטחים בחוף אלמוג (עדיפות לחוף הצפוני) וכן בשל היות האזור נתון בתהליך תיכנון.

7. כפר נופש מפרץ אבנון - מחלקת ההתישבות - תשובה חיובית לטיפול בכפר נופש (130 מבני נופש ושטח קמפינג) ומתקני חוף ספורט ושיט.
נבא לבמ"י להקצאת מגרש לכפר נופש ושני מגרשים לשוות' חוף ומתקני ספורט ושיט.

8. כפר נופש עמקי נוה קטיף - אזור קטיף: תשובה חיובית לכפר נופש (מס' מסורתי) עמקי בן 75 יחידות כולל ושטחים ציבוריים. בעת הכנת החומר ובדיקת התכניות יש לוודא שאכן נפילות באישור שטחי ציבור ומתקנים בכפר הנופש העמקי

9. פלון שלום תל-אביב - הוספת 14 חדר לבלון קיים בן 90 חדרים ע"י בניית פחדש קומת קרקע ש/א ש"מש. כפלון: תשובה חיובית בכפוף לבדיקה שהוקמה לבניית פחדש לא נתקבלה בעבר טיוע ולא היתה כלולה בספר מאושר. בן בכפוף להפלצת הדשות המוסמכת לגמי מלון.

10. קיבוץ תל-קציר - מוזיקט בצפון מזרח בנוח, מגרש מס 4: רואים בחיוב מבנים הקיבוץ אן יטופל לאמו בירור סוג הפרוייקט, השטח הנדרש, מצב מבנ"ת ומשתיה.

11. הקצאת מגרשים להקמת מלונות באילת:
בהתאם להחלטת ועדת ההשקעות לעמוד לאישור 1000 חדרים נוספים באילת (בנוסף לפרוייקטים בתכנון ובבנייה), מחליטים לערוך בשיתוף עם החב' לפיתוח חוף אילת חוברת שבה יהוכנו עבור משקיעים פוטנציאלים נתונים ביחס ל 3-4 מלונות על מגרשים ופיתוח באזור החוף הצפוני.
החוברת תיכלול רקע כללי על אילת, מדטים מדוקים על המגרשים הנ"ל וסקר בראיות כלכלית לרוגמא.

12. מורדות הכנרת - הקמת מלון "מלונית" (כ"ז חפי מבריה.
כ-150 יחידות אירוח (שטח מרמי) - מפיק רוית נהר אם והד:
תשובה חיובית, יובא לדיון בו.השקעות לאחר שתהיה תב"ע מפורטת מאושרת.

רשם: אלי שובל

העתקים: לשכת השר
המנב"ל
חברי ועדת השקעות
מפונים על האוירים

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד החיירות

אגף תכנון ובלבלה
ד' טבת תשמ"ו
16 בדצמבר 1985
ירושלים

פרטיכל ישיבת ועדת תיאום שהתקיימה ביום 1.12.85

נכחו: מ.ריגל, ג.שמיר, נ.הרי, א.רובל, א.שובל

הנושאים שנדונו:

1. מלון סופרט אילת - הוספת 19 חדרים למלון הנמצא בבנייה - המשובה היובית, בכפוף להיתר בנייה ובדיקת הארדיבל בדבר התאמה לתקנים.

2. אולם אורעים וכינוסים באילת - למשפ' ציגר באמצעות מ.שוייצר) לא רואים מקום לטפל בשלב זה בבקשה, בשל: א. יש עדיפות להקמת אולם מופעים וכנוסים מרכזי באזור החיירות והבורנה לשלב זאת בפרוייקט לואיס על מגרשים 39-37 בחוף הצפוני. ב. מבחינת אפשרות הענקת מפעל מאושר ובדאי בלבלים - עדיפות לאולם בזה בפסגרת פרוייקט מלונאי ולא באולם בפסגרת מרכז עסחרי.

3. מלון נופש בבית שאן - קבלן מרדכי בניבקין - המשובה שלילית: יש לעודד בשלב פיתוח בית שאן באתר ביקור וסיור ושיפור תשתית ורק בשלב מאוחר יותר יהיה מקום לשקול איבסון מלונאי.

4. מלון משפחתי 50 חדר בהר נגמן צפון - מיכאל ונורים רון: המשובה היובית להבנת חובר בחפ"מ בפקובל.

5. אברהמי וגבין - האומם המלצה להקצאת קרקע (ע"י עו"ז שמה צבי): המשובה שלילית, אין סיבה לאי מימוש ההמלצה עו"ז עתה. אם יבקשו המלצה בחודשים יש לבצע בדיקה בחודשים של יכולת פיננסית ומקצועית.

6. אבי לוי אילת - הקצאת שטח 50 דונם באזור חוף אלמוג להקמת מושבון צלילה המשמעוי מים: לא ניתן לטפל בשל החלטת המשרד שלא להקצות שטחים בחוף אלמוג (עדיפות לחוף הצפוני) וכן בשל הירות האזור נמוך בתהליך תיכנון.

7. בפר נופש פפרן אפנון - מחלקת התיישבות - המשובה היובית לטיפול בבפר נופש (138 מבני נופש ושטח קמפינג) ומתקני חוף ספורט ושייט.
יובא למפ"י להקצאת מגרש לבפר נופש ומבי מגרשים לשרותי חוף ומתקני ספורט ושייט.

8. בפר נופש עמקי נוה קשיף - אזור קשיף: המשובה היובית לבפר נופש (נוסי מסורתי) עמקי בן 75 יחידות בדגלוס ושטחים ציבוריים. בעת הכנת החומר ובדיקה התכניות יש לוודא שאכן בפילות באישור שטחי ציבור ומתקנים בבפר הנופש העמקי

9. פלון שלום אל-אביב - תוספת 14 יחי לפלון קיים בן 50 חדרים ע"י בניית בחדר קומת קרקע שלא שיכשה בפלון: תשובה חיובית בכפוף לבדיקה שהוקמה לבנייה בחדר לא נתקבלה בעבר סירוב ולא היתה בלולה בפעל באושר. כן בכפוף להמלצת הרשות הפוטפבה לגבי פלון.

10. קיבוץ על-קציר - פרוייקט בצפון מזרח נגות, בגרש פס 4: רואים בחיוב תכנית הקיבוץ אך יטופל לאחר בירור סוג הפרוייקט, השטח הגרוש, מצב תב"ע ותשתיות.

11. הקצאת מגרשים להקמת פלונות באילת:
בהתאם להחלטת ועדת ההשקעות לפעול לאישור 1000 חדרים נוספים באילת (בנוסף לפרוייקטים בתכנון ובבנייה), מחליטים לערוך בשיתוף עם הנה' לפיתוח חוף אילת חוברת שבה ירוכז עבור משקיעים פוטנציאליים נתונים ביחס ל 1-3 פלונות על מגרשים ומיבנים באזור החוף הצפוני.
החוברת תיכלול רקע כללי על אילת, פוטים מזויקים על המגרשים המיבנים וסקר בראיות כלכליות לדוגמא.

12. מורדות הכנרת - הקמת פלון 'פלונית' ליד חפי מגריה.
ב-150 יחידות אירוח (שטח פרטי) - פנייה רו"ח יהר אם נהה:
תשובה חיובית, יובא לדיון בו. השקעות לאחר שתהיה תב"ע מפורטת באושרת.

רשם: אלי שובל

העתקים: לשכת השר
המנכ"ל
חברי ועדת השקעות
המונים על האזורים

משרד התעשיה המסחר והתיירות

מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, ט׳ בתמוז תש״מ
23 ביוני 1980

פרטיכל ישיבת ועדת השקעות מס׳ 92/6/80 שהתקיימה ביום 20.6.1980 וביום 22.6.1980

נכחו: א. אלטמן - יו"ר
י. שורץ, מ. ריגל - חברים
ס. לייטרסדורף, א. ברוק, ש. מטות - מוזמנים בדיון על בתי מלון באילת
ב. דולב, ג. שמיר, א. שובל, י. מלר, א. פלג - מוזמנים

נעדרו: י. וולף, ד. וילק

הנושאים שנדונו:

1. מלון מוריה אילת - הרחבה 85 חדרים
2. חניון יטבתה - הקמה
3. בית הארחה קיבוץ שפיים - הרחבה 21 חדרים
4. מרכז קומראן קיבוץ קליה - הקמה
5. אכסניה בקיבוץ יהל - הקמה
6. קריטריונים למלון דירות
7. מלון גינות ומלון אחים איילון ירושלים - נספח למלון דירות
8. מלון בית תלפיות (גינצבורג) - חינוי למלון דירות
9. בתי מלון באילת - דיון עקרוני

1. מלון מוריה אילת - הועדה מאשרת את התכנית להרחבת המלון ב-85 חדר בהשקעה של 102.775,000 ל״י. הועדה ממליצה בפני החב׳ לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2. חניון יטבתה - הועדה מאשרת תכנית חב׳ יצור ופיתוח והמועצה האזורית אילות להקמת חניון קמפינג ביטבתה. החניון יכלול 50 מבני נופש (עד 6 נפשות במבנה) בהשקעה של 66.150,000 ל״י. הועדה ממליצה בפני החב׳ לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2/..

3. בית הארחה קיבוץ שפיים - הועדה מאשרת את התכנית להרחבת בית הארחה בשפיים ע"י תוספת 21 חדרים ובניית מקלט, בהשקעה של 18,346.000 לי. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

4. מרכז קומרן - הועדה מאשרת תכנית קיבוץ קליה להקמת מזנון ומסעדה באחר מערות קומראן, בהשקעה של 22,500.000 לי. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל.

5. אכסניה בקיבוץ יהל בערבה - הועדה מאשרת תכנית קיבוץ יהל להקמת אכסניית נוער ובה 15 חדרים (45 מיטות) ושטחים ציבוריים, בהשקעה של 17,250.000 לי. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

הועדה ממליצה כי האישורים ממעם חפ"ת ומרכז ההשקעות יותנו בכך שלפחות 50% מתפוסת האכסניה תהיה ע"י תיירים. לפיכך תנוהל באכסניה רשימת אורחים ומידי שנה יוצג איכור רואה חשבון בדבר מילוי תנאי זה. אי מילוי תנאי זה יגרור ביטול ההטבות כמקובל במרכז ההשקעות.

6. קריטריונים למלון דירות - הועדה מאשרת את השינויים הבאים בקריטריונים למלון דירות:

- מינימום החדרים הנדרש יועלה מ-35 ל-100.
- תנאי תפוסת תיירים - יהיה כמקובל לגבי מלון רגיל, עפ"י דרישות מרכז השקעות
- הון מניות נפרע - כנדרש לגבי מלון רגיל
- שעור המימון יהיה בכל מקרה מחציה מהמקובל למלון רגיל (גם אם לא נמכרות יחידות).

כמו כן יוכנסו שינויי הנוסח כפי שהובאו לפני הועדה.

יוצא דף קריטריונים חדש בשם מינהל התיירות, חפ"ת, ומרכז ההשקעות ופרסום זה יבטל כל פרסום קודם כשאינו תואם לו, בנושא מלון דירות.

3/..

7. מלון גינות ומלון אחים אלילון ירושלים - נספח למלון דירות - לכתב האישור כמפעל מאושר שניתן ע"י מרכז ההשקעות למלונות אלה ע"י מרכז ההשקעות צורף נספח למלון דירות שהיה בתוקף עד 1973. הנספח צורף מאחר ומשרד התיירות לא עידכן בזמנו את מרכז ההשקעות בדבר השינויים שחלו בקריטריונים. על פי נספח זה מותרת מכירה לשימוש בלתי מוגבל של 26% מהחדרים (לעומת 15% כיום) וסה"כ מותרת מכירת 74% (לעומת 70% כיום) מהחדרים.

לחוזה ההלואה בחפ"ת יש לצרף נספח. לטענת היזמים יש לצרף נספח שלא יהיה סותר לזה שצורף ע"י מרכז ההשקעות.

הועדה מחליטה לגבי שני מקרים אלה כי המליץ בפני חפ"ת לצרף לחוזה ההלואה נספח מלון דירות שלא יהיו בו סתירות לנספח שצורף ע"י מרכז ההשקעות.

8. מלון בית תלפיות (גנצבורג) ירושלים - שינוי למלון דירות - התכנית שאושרה היתה למלון רגיל בן 22 חדרים, בדרגת 2*. לאחר קבלת האישורים ותחילת הבנייה הסתבר כי היזם ערך שינוי בתכניות ואינו בונה עפ"י התכניות שאושרו. לפני כחודש נפגש היזם עם השר פת ועם א. אלטמן והודיע כי הוא מבקש שינוי התכניות למלון דירות בן 24 חדר. מאחר והמינימום הנדרש למלון דירות הוא 35 חדרים הודיע מר אלטמן ליזם כי ניתן יהיה לשנות את התכניות רק במידה והשר יאשר חריגה מהקריטריון בדבר מינימום נדרש של חדרים. הוסכם עם מר גינצבורג כי אדריכל פיקר יבדוק מחדש את התכניות למלון דירות, שיעור המימון יהיה כמקובל לגבי מלון דירות (גם אם לא ימכרו חדרים) והשינוי למלון דירות יאושר בכפוף לאישור בכתב מהשר. אי לכך מחליטה הועדה לאשר שינוי יעוד המלון למלון דירות בכפוף לאישור השר לחריגה מהקריטריון בדבר מינימום חדרים ובכפוף לאישור התכניות ע"י אדריכל פיקר. שיעור ההלואה יהיה עד 25% מההשקעה. הועדה ממליצה בפני חפ"ת לאשר שינויים אלה.

9. בתי מלון באילת - דיון עקרוני

הועדה דנה במצב הבניה והתכנון של בתי מלון באילת תוך התייחסות לביקוש הצפוי. הועדה החליטה:

א. לאור תחזיות הביקוש וההיצע לחדרי מלון באילת עד שנת 1985 לא יוקצו מגרשים נוספים לאלה שהוקצו כבר בין בשלב שלאחר דיון בפרויקטים ועדת השקעות או בועדת סינון להוציא 3 מגרשים נוספים להקמת מלונות 3*-1* (מבין המגרשים 20,21,22,29).

ב. במידה ויבוטלו תכניות להקמת מלונות שאושרו בועדת סינון או בועדת השקעות יהיה ניתן לאשר במקומם (בין על אותו מגרש או על מגרש אחר באזור החוף הצפוני) מלון אחר שדרגתו תהיה עד 3 כוכבים.

ג. פרויקטים שקיבלו כבר אישור ועדת השקעות או ועדת סינון יסווגו בהם הטיפול כמקובל.

7. [illegible]

8. [illegible]

9. [illegible]

a. [illegible]

b. [illegible]

c. [illegible]

ד. לא תידון הקמת בתי מלון או כפרי נופש באזור חוף האלמוג. על פי החלטת מינהל מקרקעי ישראל ומינהל התיירות יש לדון בתכנון המפורט לאזור זה כולל תכנון וביצוע התשתיות הדרושות. כל היזמות יופנו בחלב זה לאזור החוף הצפוני.

ה. הועדה לתיאום פרויקטים באילת (נציגי החברה לפיתוח אילת, מ.מ.י., מינהל התיירות וחפ"ת) תעקוב באופן סדיר אחר המשך פיתוח נושאי התשתית ותבדוק פיתוח המלונאות מלווה בפיתוח תשתיתי מתאים (נושא שדה תעופה, כח אדם, ביוב, פרויקטים משלימים, לבילוי ובידור).

ו. החלטות אלה יהיו בתוקף עד לדיון נוסף בועדה בנושא אילת.

ר ש מ : אלי שובל

העתק: לשכת השר
לשכת המנכ"ל
חברי ועדת השקעות
הממונים על האזורים

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אל: מר יב' ניר, סיון

משרד הבינוי מסחר ותיירות
מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, יב' סיון תש"מ
27 במאי 1980

אל: חברי ועדת ההשקעות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה שתתקיים ביום 30.5.1980 בשעה 8.00 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

<u>על סדר היום:</u>

1. מלונות כהן בע"מ - הקמת מלון 4* 192 חדר בשד' הרצל ירושלים, בניהול ח. שיף.
2. מלון אייל אילת - תוספות השקעה ע"י בניית קפיטריה ובריכה.
3. מלון צליינות נצרת - עירעור על החלטה קודמת.
4. ביטול איטורים ישנים כלא בוצעו.
5. הלוואות לשיפוץ בתי מלון - קריטריונים

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל

מלונות כהן בע"מ - שדרות הרצל ירושלים

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלונות כהן בע"מ
מקום הפרוייקט:	שד' הרצל ירושלים
אזור פיתוח:	ב'
מספר חדרים:	192
דרגה:	4*
הבקשה:	הלוואה להקמת המלון
השקעה מוכרת:	229,824,000 ל
סכום הלוואה מוצע:	114,912,000 ל
המלצת ועדת השקעות:	30.5.80
מועד חידוש עבודה:	מרץ 1980
מועד גמר צפוי:	מאי 1982
הלוואה קודמת:	2,787,000 ל
פיגורים:	טרם הוחל בהחזר ההלוואה

2. המלצות

א) לאשר הלוואה בשיעור 50% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-229,824,000 ל ובלבד שלא תעלה 114,912,000 ל.
(192 חדרים, 4*, מחיר קבוע לחדר 1,260,000 ל מדד 3/80, 95% מההשקעה).

ב) ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79 לגבי בקשות הלוואה בצנרת.

ג) להקטין את ההלוואה שאושרה בסך 10,154,000 ל ולהעמידה על-סך 463,000 ל.

ד) זמן פרעון שתי ההלוואות 12 שנים מיום שחרור הכספים הראשון ע"ח ההלוואה החדשה (מזה 2 שנים היוון ריבית בלבד).

ה) ההלוואה מיועדת למימון השלמת הקמת הפרוייקט.

ו) להעמיד לפרעון מידי בריבית פיגורים מכסימלית כפי ששררה מעת לעת סך 2,324,000 ל הסכום העודף עפ"י התחשיב ששוחרר בתקופה 7/73-9/74.

ז) ההשקעה הכוללת בפרוייקט הנאמדת ב-239,666,000 ל (לרבות 9,000,000 ל הון חוזר) תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	79,889,000 ל
הלוואות חברתנו	115,375,000
הלוואת בעלי המניות	38,402,000
מקורות שונים להון חוזר	6,000,000
סה"כ	239,666,000 ל

ח) תנאים כלליים כרגיל.

3. רקע

דירקטוריון חברתנו אישר בישיבותיו ב-26.10.71 וב-14.1.74 הלוואות בסך כולל של 10,154,100 ל"י להקמת המלון בן 192 חדרים בדרגת *4. (שיעור 55% מההשקעה המוכרת בסך 18,462,000 ל"י) בהקמת המלון הוחל ביוני 1973 ומסיבות התלויות בזמים הופסקו העבודות בספטמבר 1974.
עד מועד הפסקת העבודות הושקעו בפרויקט כ-6.7 מליון ל"י ושוחררו כספים ע"ח ההלוואה בסך 2,787,000 ל"י. לאחרונה נחתם הסכם בין חברת המלון לבין ח. שיף לפיו ח. שיף ישלים את בנית המלון וינהל אותו לאחר השלמתו.
העבודות בפרוייקט חודשו במרץ 1980.
שיערוך הסכומים ששוחררו ע"ח ההלוואה למחירי 3/80 (מועד חידוש העבודות) עפ"י המועדים שבהם שוחררו הכספים מעמיד את ההלוואה על-סך 33,575,000 ל"י לפי הפרוט הבא:

מועד שחרור	סכום ששוחרר (באלפי ל"י)	מדד בסידי (מסס 3/80 - 827.1)	סכום ששוחרר משוערך למחירי 3/80 (אלפי ל"י)
7/73	650	57.5	9,352
9/73	560	58.8	7,882
3/74	400	69.4	4,770
4/74	177	72.3	2.025
7/74	500	86.8	4,766
9/74	500	86.5	4,780
	2,787		33,575

סכום ההלוואה המשוערך הינו 33,575,000 ל"י מתאים להשקעה של 61,045,000 ל"י (שיעור ההלוואה שאושר לפרוייקט היהי 55%).
ההשקעה בפרוייקט במחירי 3/80 הינה

192×1,260,000= ל"י 241,920,000

ההשקעה בסך 61,045,000 ל"י מהווה 25.2% מסך ההשקעה בפרוייקט.
עפ"י דו"ח מהנדס חברתנו - ח. רדין מיום 13.5.80 שיעור הביצוע הפיזי בפרוייקט עפ"י טבלת הקונפקציה, למועד חידוש העבודות הינו כ-5%.
הפער העצום בין שני השיעורים המפורטים לעיל נובעים מהסיבות הבאות:

א. שחרור הכספים ע"ח ההלוואה נעשה עפ"י דו"חות רואה חשבון ודו"חות מהנדסים שכללו את כל ההשקעות בפרוייקט כולל מלוא ההשקעה בקרקע הכנון ופיקוח (ולא רק החלק היחסי המתחייב בגין שיעור הביצוע).

ב. בדו"חות על-פיהם שוחררו הכספים נכללות השקעות שונות בברזל, גבס, חומרי אינסטלציה אמבטיות ועוד שכיום אינן נמצאות באתר ולפחות חלקם נמכרו עם היתר מחברתנו.

4. סכום הלוואה מוצע לדיון

מכיוון שהסכומים ששוחררו בעבר ע"ח ההלוואה עולים בשיעורים ניכרים על שיעור הביצוע הפיזי בפרוייקט מוצע לאשר הלוואה בשיעור 95% מהמחיר הקבוע לחדר (שיעור הביצוע הפיזי הנוחר לביצוע בפרוייקט למועד חידוש העבודות) ולהעמיד לפרעון מידי בריבית פיגורים מכסימלית כפי ששררה מעת לעת את הסכומים העודפים מעבר ל-5% ששוחררו ע"ח ההלוואה.
לחליפין, אם הצעה זו לא תתקבל ע"י הזמים אזי תועמד ההלוואה על 74.8% מהמחיר הקבוע לחדר.

אלטרנטיבה א'

תוספת הלוואה מוצעת 1,260,000×192×95%×50%=ל114,912,000

סכום ההלוואה המקורית המתאים לשיעור ביצוע של 5% במחירי 3/80:

1,260,000×192×55%×5%=ל6,653,000

סכום זה במחירי 7/73 (מועד שחרור הכסף)

$$6,653,000 \times \frac{57.5}{827.1} = ל463,000$$

סכומים עודפים ששוחררו ויש להעמידם לפרעון מידי

2,787,000-463,000=ל 2,324,000

חישוב ריבית הפיגורים על הסכום הנ"ל יעשה בהתאם למועדי שחרור הכספים כאשר סך 463,000 ל לגביהם קיימת זכאות ידוכו מהשחרור הראשון.

אלטרנטיבה ב':

תוספת הלוואה מוצעת:

1,260,000×192×74.8%×50%=ל90,478,000

ההלוואה בסך 2,787,000 ל, תצורף להלוואה החדשה.

5. המלצת מינהל התיירות

אישור ועדת השקעות מיום 19.4.80 בוטל ע"י מינהל התיירות ב-29.8.79 בשל הפסקת העבודות ואי חידושן במשך תקופה ארוכה.
הבקשה הובאה לדיון חוזר בועדת השקעות ביום 30.5.80 והוחלט:

6. תוכניות ארכיטקטוניות

התוכניות הארכיטקטוניות אושרו ע"י אדריכל מטעם חברתנו בעת אישור ההלוואה המקורי. התוכניות על פיהם נבנה המלון כיום לא שונות בצורה מהותית מהתוכניות המקוריות שאושרו באופן שיכול לגרום לאי עמידה בקריטריונים של מינהל התיירות.

7. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלונות כהן בע"מ

בעלי המניות בחברה הם: איזק כהן
סולימן כהן
מוסא כהן

שלושת אחים יהודים מאיראן. למעלה ממחצית מהסכום המיועד למימון השלמת הפרוייקט מופקד בבנק לאומי. כמו כן התחייב מר ח. שיף להשקיע ממקורותיו כספים שידרשו, במידה ולא יהיה בידי בעלי המניות להשלים את הפרוייקט כשבעלי המניות התחייבו להקצות כנגד כספים אלו מניות בחברת המלון.

מלון אייל אילת

1. המצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון אייל (אילת) בע"מ
מקום הפרוייקט:	אילת
איזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	105
דרגה:	3*
הבקשה:	הלוואה לבנית קפיטריה בריכת שחיה ומקלט.
השקעה מוכרת:	12,000,000 ל
סכום הלוואה מוצע לדיון	7,200,000 ל
מועד התחילת ביצוע צפוי:	עם קבלת אישור בניה
מועד גמר צפוי:	תוך 8 חודשים
מועד קבלת הבקשה:	22.6.79
המלצת ועדת סינון;	8.8.79
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	4.2.80
הלוואות קודמות:	11,850,000 ל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-12,000,000 ל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 7,200,000 ל.

(ב) ההלוואה מאושרת לבנית קפיטריה בריכת שחיה ומקלט במלון.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 11 שנים מיום שחרור הכספים הראשון ע"ח הלוואת חבותנו (מזה שנה אחת, תשלומי ריבית בלבד).

(ד) ההלוואה תישא ריבית בהתאם לחוזר החשב הכללי מיום 21.11.79 לגבי בקשות הלוואה חדשות.

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-12,000,000 ל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	4,000,000 ל
הלוואת חברתנו	7,200,000 ל
הלוואת בעלי המניות	800,000 ל
סה"כ	12,000,000 ל

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

דירקטוריון חברתנו אישר בישיבתו מיום 25.4.79 תוספת הלוואה בסך 9,708,000 ל״ל למר ציון לוי להשלמת המלון, זאת לאחר שהבעלים הקודמים של המלון לא עמדו בהתחייבויותיהם, פרץ סכסוך בינהם והמלון הועמד לכינוס נכסים (ההלוואה המקורית ששוחררה לפרוייקט היתה 2,142,000 ל״ל). בהתאם להסכם בוררות בין בעלי המניות, קנה מר ציון לוי את חלקם של בעלי המניות האחרים והשלים את בנית המלון.
בנית המלון הושלמה והמלון פתוח לקהל מאז חודש יולי 1979.

כעת מבקשים היזמים לבנות בריכת שחיה, קפיטריה שתשרת את המלון ומקלט המתוא״ב מדרישת הרשויות.

4. תאור ההשקעה

(א) תאור המבנים

(1) קפטריה, מטבח, שרותים, מרפסת מקורה בהמשך אולם הקפיטריה.
(2) מבנה הכולל מלתחות לבריכת שחיה לגברים ונשים וחדר מכונות לבריכה.
(3) מבנה דו-קומתי. בקומת קרקע-מחסנים ובתי מלאכה למלון. בקומה עליונה - 4 חדרי מגורים לעובדים עם שתי יחידות שרותים - סעיף זה אינו מוכר לצורך הלוואה ולכן לא נכלל באומדן ההשקעה.
(4) מקלט ב-2 מפלסים.
(5) בריכת שחיה במידות 25×12.5 מ׳ ובריכה לילדים במידות 7×4 מ׳.
(6) פיתוח שטח כולל; שטחים מרוצפים מסביב לבריכה ולקפיטריה, סככות צל גינון וגידור.

(ב) שטחים (במ״ר ברוטו)

- קפיטריה	168
- מלתחות	75
- מקלט	120
- סה״כ שטח בנוי	363
- בריכת שחיה	340
- ריצוף חוץ	700

(ג) אומדן השקעה

(1)	קרקע - חכירה ופתוח	1,400,000.-
(2)	בניה - כולל אנסטלציה וחשמל במבנים	4,500,000.-
(3)	מזוג אויר- בקפטריה; אורור מטבח ושרותים	900,000.-
(4)	רהוט וציוד - מטבח, קפטריה, בריכת שחיה	800,000.-
(5)	בריכות שחיה - כולל ציוד.	2,700,000.-
(6)	פיתוח שטח - ריצוף, גידור, גינון, תאורה	700,000.-
(7)	חבורים ואגרות	200,000.-
(8)	תכנון וניהול - לפי 7%	800,000.-
	השקעה מוכרת	12,000,000.- ל״ל

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

60% מההשקעה המוכרת בסך 12,000,000 ל״ל
דהיינו 7,200,000 ל״ל

6. המלצת מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 8.8.79

(ב) ועדת השקעות -

7. <u>החברה בעלת הפרוייקט</u>

שם החברה: מלון אייל (אילת) בע"מ
בעלי המניות בחברה: מר ציון לוי - 50%
מלון אייל ונורית בע"מ - 50%
הנ"ל גם בעלים של מלון אייל בירושלים.

כאמור פועל המלון מאז יולי 79. עפ"י דו"חות ביניים בלתי מבוקרים מסתכמות ההכנסות בתקופה יולי 79 - נובמבר בסך של כ-6.8 מליון ל"י ההוצאות התפעוליות בתקופה זו 4.6 מליון ל"י.

8. <u>בטחונות מוצעים</u>

א. משכנתא בדרגה ראשונה על מלון אייל בירושלים.

ב. שעבוד קבוע על הציוד ועל זכויות הביטוח של המלון באילת.

ג. שעבוד שוטף על נכסי החברה (המלון באילת).

ד. ערבויות סולידריות של בעלי המניות.

ב.ד./מ.ל.
11.2.80

מלון צליינות נצרת - ערעור

בתאריך 3.11.76 אישרה ועדת השקעות הקמת מלון צליינות בן 100 חדר בדרגת 3* בנצרת. היזמים קידמו את תכניתם והתקשרו עם מינהל מקרקעי ישראל, אך עד 1978 לא החלו בהקמת המלון.

במרץ 1978 פנו אל י. בליזובסקי בבקשה לשנות את התכנית למלון 4* בן 200 חדר, בניהול רשת רמדה.

באוגוסט - ספטמבר 1978 קיבלה התכנית המעודכנת המלצה חיובית של ועדת סינון.

התכנית נדונה בועדת השקעות בתאריך 28.12.79 והועדה החליטה שלא לאשר תוספת 100 חדר ודרגת 4*, ולהשאיר בתוקף את האישור משנת 1976.

היזמים לא קיבלו החלטה זו והם מערערים עליה, תוך שהגישו חומר המציג את טענתם כי יש מקום לתוספת חדרים בדרגת 4* והתפוסה הנמוכה הקיימת בנצרת נובעת מחוסר בהיצע חדרים מתאים.

ביטול אישורי ועדת השקעות

1. מלון אייל ונורית - מבשרת ירושלים

היזם: מר ציון לוי הבעלים של מלון אייל בירושלים ובאילת.
התוכנית: הקמת מלון בן 130 חדרים בדרגת *3 במבשרת ירושלים.
הבקשה נדונה ואושרה בועדת השקעות מיום 12.6.78.
מכיוון שהיזם לא התקדם בטיפול בפרוייקט ומכיוון שמינהל מקרקעי ישראל מבקש להוציא מכרז על הקרקע מוצע לבטל את אישור ועדת השקעות לפרוייקט.

2. דן געתון - נהריה

היזמים: משפחות שמשונס וכהן מנהריה.
התוכנית: הקמת מלון בן 45 חדרים בדרגת *3.
הבקשה נדונה ואושרה בועדת השקעות מיום 12.6.78.
השלמת המבנה כמעט הושלמה, אולם מכיוון שהמבנה אינו מתאים לבית מלון (השטחים הציבוריים של המלון נמכרו ומשמשים בנק מסחרי) הפסיקו היזמים בטיפול בבקשת ההלוואה מוצע לבטל אישור ועדת השקעות לפרוייקט.

3. פונדק גיא אוני-ראש פינה

היזם: משה זר ממושב נחלים.
התוכנית: שיפוץ ושיחזור מבנים ישנים בראש פינה והפיכתם לפונדק אורחים בן 30 חדרים.
הבקשה נדונה ואושרה בועדת השקעות מיום 12.6.80.
עקב העלות הגבוהה של השיפוץ, העדר כדאיות כלכלית לפרוייקט וחוסר מקורות מימון ליזם. ויתר היזם בשלב זה על הרעיון.
מוצע לבטל אישור ועדת השקעות לפרוייקט.

4. מפגש בר-כוכבא

היזם: הייה ה. הילקוביץ, א. וילף.
התוכנית;הקמת מזנון ובית קפה ליד תחנת האוטובוסים בעין בוקק.
הבקשה נדונה ואושרה בועדת השקעות מיום 16.5.77.
בשל העדר טיפול מצד היזם מוצע לבטל אישור ועדת השקעות לפרוייקט.

ב.ד./מ.ל.
27.5.80

הלוואה לשיפוץ בתי מלון (כל הדרגות, כל אזורי הפיתוח)

1. מהות השיפוץ

(א) במתן הלוואות לשיפוץ בתי מלון חייב להשמר העיקרון לפיו הוצאות אלו ירשמו בספרים כהשקעה, ויכנסו למאזן לסעיף נכסים או ציוד. אין לאשר הלוואה בגין הוצאות המיועדות לאחזקה שוטפת.

(ב) הלוואה לשיפוצים תנתן אחת ל-5 שנים בגין שיפוצים באותו אגף ובאותו סעיף. אין לאשר הלוואה לשיפוץ בית מלון במשך 5 שנים מיום פתיחת המלון.

(ג) כל השקעה בשיפור, תוספת בניה או רכישה שאיננה תורמת לתוספת מקומות איכסון או שאיננה הרחבה של שטחים ציבוריים, תחשב כהשקעה בשיפוצים ולא השקעה בהרחבה.

(ד) כל השקעה כנ"ל למעט רכישת ציוד מתכלה (כמו: כלי אוכל, כלי הגשה, טכסטיל וכו') תהיה זכאית להלוואה לשיפוצים.

(ה) סך ההשקעה המוכרת ייקבע ע"י מהנדסי החפ"ת, עפ"י הכללים לעיל.

(ו) השקעה בסכום של עד 100,000 שקל (צמוד למדד יוקר הבניה 4/80 - 942.2) תידון על סמך: הצעות מחיר, קבלות, או אישור רו"ח ללא אמדן חבי המהנדסים.

2. אשורים והמלצות

(א) בכל מקרה יש לקבל המלצת מנהל התיירות (ועדת סינון ובהלוואות מעל 300,000 שקל - גם ועדת השקעות).

(ב) כאשר מדובר במלון שאיננו "מפעל מאושר", יש צורך באשור ועדה המורכבת מנציגי התמ"ת, החפ"ת ומשרד האוצר, שתמליץ באם הפרוייקט זכאי להלוואה.

3. תנאי ההלוואה והרכב המימון

(א) ההלוואה תינתן בשעור 33% מההשקעה המוכרת.

(ב) ז.פ. ההלוואה יהא עד למכסימום של 6 שנים, ללא תקופת היוון.

(ג) שעור הריבית יהיה השעור המקובל באזור פיתוח ג'.

(ד) 1/3 מן ההשקעה תמומן בהון מניות רגילות נפרע (או הון השותפות), יתרת ההשקעה מעבר להלואת החפ"ת תמומן בהלוואת בעלי המניות.

(ה) במקרים בהם תתקבל אינפורמציה משכנעת (מלווה באמצעות מאזן מבוקר ומאושר של חבי המלון) כי:

- נצברו כספים בחבי המלון כתוצאה מהפרשות פחת (בצד הנכסים של המאזן).
- המבנה הפיננסי של חבי המלון איתן וישנם מקורות מימון עצמיים (רווחים בלתי מחולקים וכדי).
- השקעה בסכום נמוך לפי סעיף 1 (ו).

ניתן יהיה לותר על הגדלת הון מניות נפרע ומימון יתרת ההשקעה בהון עצמי אחר.

א.ש./מ.ל.
22.5.80

אלי: מר אבי ניר בבר

משרד התעשיה המסחר והתיירות
מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, כ"ה באייר תש"מ
9 במאי 1980

פרטיכל ישיבת ועדת השקעות מס' 90/4/80 שנתקיימה ביום 22.4.1980

נכחו: א. אלטמן, ד. וילק, י. וולף, י. שורץ, מ. ריגל - חברים. נעדר: ע. ניב
ב. הורי, א. שובל, א. פלג, י. מלר - סוזסנים.

הנושאים שנדונו:

1. מוטל אורחה - הקמת מלון 64 חדר 3* במצפה רמון.

2. אחים איילון מד' הרצל ירושלים - הקמת מלון דירות 230 חדר 3*.

3. איסורים מלא בוצעו, החלקה על הקרח בת"א, מרכז רמות שפירא הרי יהודה.

4. מלון צליינות נצרת - ערעור על החלטה קודמת.

5. מלון נחלת חן ת"א - תוספת 32 ח' 5*.

6. הקמת מלון 5 כוכבים באילת בניהול חב' שרתון.

7. מלון אחים כהן מד' הרצל ירושלים

8. מלון לוט ים המלח - העברת בעלות.

1. מוטל אורחה מצפה רמון - הועדה מאשרת את תכניתה של חברת מוטל אורחה בע"מ להקמת מלון בן 64 חדר בדרגת 3* במצפה רמון. ההשקעה בפרויקט נאמדת ב-56,960,000 ל"י. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2. מלון האחים איילון מד' הרצל ירושלים - הועדה מאשרת את תכנית חב' מלונות האחים איילון בע"מ להקמת מלון דירות בן 230 חדר בדרגת 3* בשדרות הרצל בירושלים. הפרויקט אושר לראשונה בועדת השקעות ב-4.8.70 אך לא בוצע עד עתה. לאחרונה חתם מינהל מקרקעי ישראל על הארכת ההסכם עם היזמים וקבע לוח זמנים ושלבי ביניים לביצוע הפרויקט. הועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

2/..

א. יקבע לוח זמנים מפורט ע"י החפ"ת עם קביעת שלבי ביניים. לוח זמנים זה יתואם עם הלוח שנקבע ע"י ס.מ.י.

ב. תוך 3 חודשים על היזמים להציג התקשרות עם חברה מוכרת לייעוץ מלונאי למשך בנייה הפרויקט וכן התקשרות ראשונית עם חברת ניהול לניהול המלון.

ג. לא יאוחר מ-6 חודשים לפני סיום תקופת הבנייה המאושרת ע"י חפ"ת על היזמים להציג הסכם התקשרות מחייב עם חברת ניהול.
הועדה ממליצה בפני החפ"ת על מתן הלואה בייעור המקובל ובהתחשב בתנאים שפורטו לעיל וכן בפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לתכנית זו.

3. <u>איסורים שלא בוצעו</u>

א. זירת החלקה על הקרח (ללא קרח) בגני התערוכה בת"א - התכנית אושרה ע"י ועדת השקעות ב-20.10.77. הועדה מחליטה לבטל את המלצתה למתן הלואה בשל אופיו של הפרויקט שאינו תיירותי ובהתחשב בפרק הזמן שחלף מאז האישור ושינוי הקריטריונים שחל מאז האישור, ועל פיהם לא היה זכאי הפרויקט לסיוע כיום.

ב. <u>מרכז רמות שפירא הרי יהודה -</u> הועדה מחליטה שלא לבטל את האשור שניתן ב-1.8.78 להוספת 39 חדרי מגורים ברמות שפירא. הועדה ממליצה על מתן הלואה עבור תוספת שטח האכסון בהשקעה הנאמדת ב-16,160,000 ל"י. בהתחשב בכללים שנקבעו "לתנאי צנרת" יוכלו היזמים לממש את ההלואה רק אם זו תאושר בדירקטוריון חפ"ת עד סוף יוני שנה זו.

4. <u>מלון צליינות נצרת -</u> היזמים ערערו על החלטת ועדת השקעות ביישיבה קודמת שלא לאשר תוספת 100 חדר ודרגת 4*. הועדה מחליטה לדחות את הדיון לפי בקשת מר א. אלטמן.

5. <u>מלון נחלת חן ת"א -</u> הועדה מחליטה לאשר תוספת 32 חדר למלון בדרגת 5* הנמצא בשלבי בניה מתקדמים. תוספת ההשקעה נאמדת ב-26,342,000 ל"י. הועדה ממליצה בפני חפ"ת על מתן הלואה ובפני מרכז השקעות על תוספת השקעה מאושרת. מר א. פלג מבקש שדריכל דן פיקר יוודא נושא התאמת שטחי הציבור והמעליות.

6. <u>הקמת מלון 5 כוכבים באילת בניהול רשת שרתון -</u> לועדת סינון הוגשה בקשה ראשונית מאת מסקיע מבלגיה מר גרוס, להקמת מלון 5* באזור החוף הצפוני באילת, בניהול רשת שרתון. ועדת סינון לא ראתה אפשרות לקבל החלטה בנושא מאחר וקיימת החלטה של ועדת השקעות על הקמת מלון אחד בלבד בדרגת 5* באילת על מגרש 38 בחוף הצפוני. זה יוקם ע"י יזם שיזכה במכרז שהוציא מינהל מקרקעי ישראל.

<u>הועדה מחליטה:</u> לאור עקרונית הקמת מלון נוסף בדרגה 5* באילת ובו עד 400 חדר, באופן סך החדרים בדרגה זו באילת לא יעלה על 800. הקמת המלון הנוסף תאושר במידה ויובטח מינוהל ע"י חברת ארתון. אי לכך מחליטה הועדה לקדם את יזמת סר גרום בתנאי שבתוך 60 יום יוצג למשרד הסכם התקשרות בין היזם לבין חברת ארתון לצורך ניהול המלון.

7. <u>מלון אחים כהן קד" הרצל ירושלים -</u> הקמת המלון אושרה לפני כ-10 שנים לראשונה, אך האישור בוטל בשל אי ביצוע הפרויקט. מר י. וולף מסר לועדה כי מר חיים שיף פנה לחפ"ת ולמינהל מקרקעי ישראל בבקשה לחדש את האישורים לבניית המלון, תוך שהוא נכון להתחייב בכל היזמים על מועד לגסר בניית המלון ולניהולו אחר כך. הועדה מחליטה כי תזומן פגישה עם מר שיף ונציג היזמים עם נציגי חפ"ת, מ.מ.י. ומינהל התיירות לצורך בדיקת הנושא.

8. <u>מלון לוט ים המלח - העברת בעלות -</u> בישיבתה ביום 14.3.80 אישרה הועדה מינוי בהרכב הבעלות במלון לוט הנמצא בבניה לחוף ים המלח. בפרטיכל מיום 15.4.80 נשכח פרט זה וישנו אפוא להוסיף: הועדה מאשרת העברת 75% ממניות הפרויקט מידי אהרון גיבור לידי שלמה וזפיגנו אירנבוים מגרמניה, אברהם מילחיקר וארתור ריכר מגרמניה, ה"ה שלמה שפרן ויעקב בלומשטיין מגתניה וכן יועצי הפרויקט א. קציר, ז. מורוז וא. שרם - מישראל.

ר ש מ : אלי שובל

העתקים: לשכת השר
לשכת המנכ"ל
חברי ועדת השקעות
ממונים על האזורים

אלו מר אבי נדר, כ"ן

מערך התעבורה המסחר והתיירות

מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ועדת סינון מס' 26 שהוקיימה ב-22.4.80

נוכחים: מ. ריגל, ג. שמיר, א. שובל, ג. פרוז', א. פלג, י. מלר - מינהל התיירות
א. שלו - חפ"ת

1. הקמת מלון בנתניה ע"י ד"ר אברהם שקד, בגודל 80 חדרים ברמה 3 כוכבים.
יד' 451 המלון יוקם על קרקע שבבעלות היזם בכיכר העצמאות 12 בנתניה.
המלצה: חיובית.

2. חברת יצור ופיתוח מפעלי תיירות.
כח' 122 הוספת 15 בתי נופש לחניון עין-גדי ו-5 בתי נופש לחניון המוקם באיילות.
המלצה: חיובית להרחבת חניון עין-גדי ב-15 בתי נופש בלבד, וזאת בכפוף לבדיקה שתיעשה ע"י חפ"ת, של התאמת התשתית להרחבה זו.
לא' 427 לא נדונה הרחבת חניון אילות מאחר והפרויקט טרם אושר סופית.

3. מלון בגבעת שאול ב' בקרית חסידי ויז'ניץ. בקשה להגדלת איזור קודם ל-240
כב' 412 חדר, ושינוי הרמה ל-4 כוכבים. המלצה: שלילית.
מתבקשת חוות דעת מח' בתי-מלון לגבי התפוסה והניהול של מלון חסידי וויז'ניץ בבני-ברק.

4. ירושלים - מדיה אולם לתצוגה אורקולית של תולדות ירושלים, בנוכחות מ. צוראל.
כב' 452 ועדה מקצועית שתכלול נציגי מינהל התיירות, תמ"ת, העיריה ואנשי מקצוע, תקבע קריטריונים לבדיקת היזמים מהצד המקצועי, התיירותי והכלכלי.

5. מסעדה בדרום באר-שבע ע"י ברדה, הנושא נדון ב-27.2.79 מאז לא הוגש החומר לבדיקה
כב' 199 ולדיון בועדת השקעות. הוחלט לבטל את ההמלצה הקודמת.

6. כפר נופש במצפה שלם. הנושא נדון ב-27.2.79. מאז הובטח מספר פעמים שהחומר
לג' 189 ישלח בקרוב. על היזמים להגיש את החומר הדרוש תוך חודש. במידה ולא יגישו, המלצת הועדה תבוטל.

7. מלון בערד ע"י אלכס רז. הנושא נדון ב-12.3.79, מאז לא הוגש החומר לדיון
כו' 208 בועדת השקעות. הועדה מבטלת את המלצתה הקודמת.

8. מוטל בערד ע"י עו"ד דן שרון. הנושא נדון ב-27.1.79, מאז לא הוגש החומר לשם
כו' 172 דיון בועדת השקעות. הועדה מבטלת את המלצתה הקודמת.

2/...

9. מנהרה זה ימית באילת ואי צף - הנושא נדון ב-27.10.78, מאז נעשה רבות ע"י
כט' 114 היזם לקדם את הפרויקט. הועדה מאריכה את תוקף המלצתה הקודמת עד סוף
אוקטובר 1980.

10. שיפוצים והרחבה במרכז ליהדות קונסרוטיבית. הנושא נדון ב-25.1.79.
כב' 171 הועדה מאריכה את תוקף המלצתה הקודמת עד סוף אוקטובר 1980.

11. הרחבת מלון אלקאזר במזרח ירושלים. הנושא נדון ב-29.4.79.
כב' 230 הועדה מאריכה את תוקף המלצתה הקודמת עד סוף אוקטובר 1980.

12. מסלול מירוצי מכוניות באשקלון - הנושא נדון ב-27.2.79.
כד' 198 מאז לא הוגש החומר הדרוש לדיון בועדת השקעות.
הועדה מבטלת את המלצתה הקודמת.

רשם: יעקב מלר

מדינת ישראל
משרד הנמל המסחר והתיירות

כפ' בניסן תש"מ
15 באפריל 1980

פרוטוקול ישיבת ועדת הכספים מס' 88/2/80 שהתקיימה ביום 14.3.1980

נכחו: א. אלטמן, י. שורץ, ד. ויילק, ע. גיב, מ. ריגל, - חברים
ב. הדרי, א. הובל, י. מלר, - מוזמנים.

הנושאים שנדונו:

1. מירב דרוקר בע"מ - הקמת מלון 250 חדרים 4 כוכבים באילת
2. מלון סמואל ת"א - שיפוצים.
3. מלון לוט ים המלח - הרחבה ושינוי דרגה.
4. מלון אייל אילת - הרחבה
5. בסו תור עכו - ספינה לטיולים
6. תקופת זכאות למימון בתנאי צנרת" למפעלי תיירות.

ה ח ל ט ו ת

1. מלון מירב דרוקר בע"מ - הועדה מאשרת את תכנית החברה להקמת מלון בן 250 חדר בדרגת 4 כוכבים על מגרש 24 באזור החוף הצפוני באילת. ההשקעה בפרויקט נאמדת ב- 301,250,000 ל"י.
הועדה ממליצה: בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.
אישור ההלוואה בחפ"ת מותנה באישור מפורט של התכניות ע"י מר ג. שמיר.

2. מלון סמואל ת"א - שיפוצים - הועדה מאשרת תכנית מלון סמואל לביצוע שיפוצים על פי התכנית המוגשת לועדה, בהשקעה הנאמדת ב-12,260,000 ל"י.
הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל ובכפוף להחלטת המתקבל בקרוב בועדת שרים לעניני כלכלה בנושא שיפוץ בתי מלון.

3. מלון לוט ים המלח - הועדה מאשרת את בקשת חברת מלונות לוט בע"מ להוספת 36 חדר למלון הנמצא עתה בבנייה, כמוכן מאשרים שינוי הדרגה מ- 2כוכבים ל- 3 כוכבים
הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל
[illegible] תיירות

הנושא יובא למועצת המנהלים של החפ"ת רק לאחר שיתקבל אישור מסנהל החב' לפיתוח חוף ים המלח בדבר הסדר תשלום דמי פיתוח הקרקע.

4. מלון אייל אילת - הועדה דנה בבקשת המלון להוספת בנייה של קפיטריה, בריכת שחיה ומקלט בהשקעה של 12 מליון ל"י הועדה החליטה שלא לאשר את הבקשה עד לביצוע בדיקה מטעם אגף שרותי תיירות וקבלת חו"ד מהרשות המוסמכת.

5. בסו תור - ספינה בעכו - הנושא נדון בישיבה קודמת אך ההחלטה נדחתה.
הועדה מאשרת את התכנית לבנייה והפעלה של ספינה טיולים בהשקעה של 16,276,000 ל"י הנושא יובא לדיון בדירקטוריון חפ"ת לאחר קבלת חו"ד מהרשות המוסמכת (המח' לשרותי תיירות) בדבר הסדר שרותי עגינה, מטרד וכד'.

2/..

הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בטיעור המקובל בכפוף להחלטה שתתקבל בקרוב בועדת חרים לענייני כלכלה בנושא מימון בתי מלון.

6. תקופת זכאות "לתנאי צנרת" - כידוע גובשו כללים בדבר הזכאות למימון בתנאי צנרת" (הצמדה 70% בלבד) לגבי פרויקטים שהוגשו לפני 29.5.79. לא נקבע בכללים אלה מתי תסתיים הזכאות לתנאי צנרת. יש פרויקטים שהטיפול בהם נמשך ואין לדעת מתי יוכלו להגיע לכלל איתור. אי לכך מחליטים: א. תנאי צנרת" יוארך עד סוף שנת 1980.
ב. איתורים של ועדת השקעות שניתנו לפני 29.5.79 אך בוטלו בגל אי מימושם יובאו לועדת השקעות רק על פי המלצת ועדת סינון ויהיו זכאים "לתנאי צנרת" במידה ויאושרו עד 30.6.80.
ג. התאריך שיקבע לגבי זכאות לתנאי צנרת יהיה יום האישור בדירקטוריון החפ"ת.

בהקשר זה הודגש לחברי הועדה הנוהל הבא:

פרויקט המקבל תשובה חיובית מועדת סינון מתבקש להגיש את החומר לדיון בועדת השקעות בתוך 6 חודשים במידה והיזם לא עומד בכך, אך מציג הסברים משכנעים בדבר הטיפול בפרויקט, יכולה מח' מימון והשקעות להאריך את התקופה להגשת החומר ב-6 חודשים נוספים במידה ומתבקשת ארכה נוספת מובא העניין לדיון בועדת סינון.

רשם: אלי שובל

העתק: לשכת השר
לשכת המנכ"ל
הממונים על האזורים

מדינת ישראל
משרד התעשיה והמסחר והתיירות
מינהל התיירות

כס' בניסן תש"מ
15 באפריל 1980

פרוטוקול ישיבת ועדת השקעות מס' 89/3/80 שהתקיימה ביום 21.3.80

נכחו: א. אלטמן, ד. וילק, י. שוורץ, ע. ניב, מ. ריגל, -חברים
ב. הדרי, א. פלג, א. שובל, י. מלר, -מוזמנים

הנושאים שנדונו:

1. שיוסת היט האדום - אילת (הקמה)
2. דולפינריום ת"א - הרכב בעלות

החלטות

1. שייסת היט האדום בע"מ - הועדה מאשרת תכנית החברה הנ"ל להקמת פרויקט שייט באזור אילת ים סוף ע"י רכישת 6 ספינות בהשקעה של 10,960,000 ל"י.
הפרויקט מיועד לטיפחות בן זאב - ספקטור ולחב שויקנהם מאנגליה שגיבשה תכנית שווק מפורטת. החברה תעמוד בדרישות הרשות המוסמכת בשרד. תתבקש גם חו"ד מנציגי השרד בלונדון ביחס לחברה הבריטית השותפה בתכנית.

הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בסיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר. ההמלצות הינן בכפוף למילוי הדרישות דלעיל.

2. דולפינריום ת"א - היזם מר עפרון הגיש רשימה מפורטת של 26 חברות מדרום אפריקה שהן בעלי 50% בפרויקט, במקום חברת איזאקס מדר"אפ שהיא המייצגת את אותם בעלי מניות.

הועדה מאשרת את הפירוט של בעלי המניות בכפוף לכך שנוסף על שמות החברות יומצאו שמות ויתר פירוט על בעליהן ע"י מר עפרון או ע"י הבספי המסחרי בדרום אפריקה.

רשם: אלי שובל

העתק: לשכת השר, לשכת המנכ"ל, הממונים על האזורים

משרד התעשיה,מסחר ותיירות

מינהל התיירות

כט' באדר תש"ם
17 במרץ 1980

ירושלים

אל: חברי ועדת השקעות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה שתתקיים ביום שישי 21.3.1980
בשעה 8.00 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

<u>על סדר היום:</u>

1. שייסת הים האדום - אילת
2. מלון צליינות נצרת - ערעור על החלטת ו. השקעות
3. ביטול אישורים ישנים.

בברכה,

אלי שובל

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

חברה לפיתוח מפעלי תיירות בע"מ

TOURIST INDUSTRY DEVELOPMENT CORPORATION LTD.

JERUSALEM 91 070, ISRAEL
36 KEREN HAYESOD ST.
P.O.B. 7285, TEL. 61113, 61195
CABLES: TOURINCOR

ירושלים 91 070, ישראל
רחוב קרן היסוד 36
ת.ד. 7285, טל. 61195 61113
מברקים: תורינקור

א' בניסן תש"מ
18 במרץ 1980

אל : חברי ועדת השקעות
מאת: האגף הכלכלי - חפ"ת

הנדון: מלון מירב דרוקר - בדיקת יכולת פיננסית

סעיף בדיקת היכולת הפיננסית, הושמט בטעות מסדר היום של ועדת השקעות בבקשה הנ"ל מיום 14.2.80.
היזם המציא דו"חות כספיים של חברת הבניה שלו, ופירוט העבודות שבביצועו והיקפן הכספי.

הרווח הנקי לשנה שהסתיימה ב-31.3.79 מסתכם בכ-13.5 מליון ל'.
היקף העבודות הגמורות בשנת כספים זו היה כ-356 מליון ל'.
מתוך פירוט העבודות בביצוע כיום - ההיקף הכספי של העבודות בביצוע הינו כ-3.5 מליארד ל' כשמתוך זה כ-2 מליארד ל' עבודות שיסתיימו בשנת 1980.

מתוך נתונים אלו נראה לנו, כי יש ביכולתו של היזם לממן חלקו בהשקעה בפרויקט הנ"ל.

ב ב ר כ ה

ב. דולב

בד/מל

דולפינריום ת"א - רשימת בעלי המניות

בהלוואה שאושרה לפרוייקט נקבע כי בעלי המניות בחברת דולפינריום ת"א בע"מ הם:
משפחת עפרון - 50% מהמניות
חברת ג'י.ה. איזאקס - חברה דרום אפריקאית - 50% מהמניות.

בפועל חברת ג'י.ה. איזאקס - אינה המשקיעה הבלעדית של הקבוצה הדרום אפריקאית אלא היא החברה היוזמת, המארגנת והמייצגת של קבוצת משקיעים המשקיעים באמצעות חברות זרות.
ג'י.ה. איזאקס הינה הנציגה של היזמים במועצת המנהלים של דולפינריום ת"א בע"מ.

להלן רשימת בעלי המניות הדרום אפריקאיים להם 50% מהמניות בדולפינריום ת"א בע"מ:

1) אלפיאט אינבסטמנטס לטד.
2) סלקאי אינבסטמנטס לטד.
3) דיויד קופינג אינבסטמנטס הולדינג קו. לטד.
4) דרייר אנד סטראטם לטד.
5) פרנבאל אינבסטמנטס לטד.
6) פרומנס מנג'מנט סרויסס לטד.
7) א. גולדשטיין פאמילי הולדינג לטד.
8) הוטל אדמיניסטרטורס לטד.
9) הייפרט אינבסטמנטס לטד.
10) ג'י.ה. איזאקס אנג קו. לטד.
11) ג'ובימה אינבסטמנטס לטד.
12) לינאקרס לטד.
13) פאמט אינבסטמנטס לטד.
14) קרזנר הוטלס לטד.
15) טלדולף אינבסטמנטס לטד.
16) מילברון אינבסטמנטס לטד.
17) מיכאל קלמן אינבסטמנט לטד.
18) פוליפסון הולדינגס לטד.
19) פרוטאה דיאמונדס לטד.
20) רוסטאן הולדינגס לטד.
21) רוי היימן אינבסטמנטס קו. לטד.
22) שמברו רישון לטד.
23) מ. שורץ הולדינגס לטד.
24) שולמית רישון לטד.
25) וויסס רוסל הולדינגס לטד.
26) וילפרד ג'וס הולדינגס לטד.

כסלו אישורים שונים

זירת החלקה על הקרח (ללא קרח) גני התערוכה תייא

הפרוייקט הנייל אושר בועדת השקעות ביום 20.10.77.
היקף ההשקעה בפרוייקט מסתכם בכ-10 מליון לייי.

הפרוייקט הממוקם בגני התערוכה כולל זירת החלקה בגודל 37 מ' × 18 מ' מחומר פלסטי דמוי קרח, מבנה שרותים, משרד וציוד החלקה.
הפרוייקט מתופעל במתכונת זמנית קרוב לשנה ואינו מהווה מוקד תיירות מובהק.

המלצה : עקב פרק הזמן הארוך שעבר מאז אישור הבקשה בועדת השקעות ומכיוון שהסתבר שאין המדובר בפרוייקט תיירותי מומלץ לבטל את אישור ועדת השקעות.

/כנ

רמות שפירא - מרכז לחינוך ותרבות

הפרוייקט הנייל אושר בועדת השקעות ביום 1.8.78. זאת לאחר עיעור היזמים על החלטות קודמות שליליות של ועדת השקעות מיום 24.2.76, 13.9.76, 3.3.77.
כעת חידשו היזמים את הבקשה המסתכמת ב- 53,560,000 ל'.

לפי הפירוט:

		אלפי ל'
א	39 חדרי מגורים, 117 מיטות	16,160
ב	חדרי קריאה, בידור ותרבות	6,800
ג	חדרי הנהלה ואדמיניסטרציה	5,400
ד	2 מקלטים	3,200
ה	אולם למסיבות וארועים	12,000
ו	הרחבת בית כנסת	10,000
	סהייכ	53,560

הערה:
אישור ועדת השקעות התייחס לסעיף א' בלבד המסתכם בכ-16 מליון ל'.
בגלל פרק הזמן הארוך שעבר מאז אישור ועדת השקעות ולאור הגידול הרב בהשקעה מובאת הבקשה לדיון חוזר

ב.ד./מ.ל.

מדינת ישראל
משרד התעשיה, המסחר והתיירות
מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה
ירושלים, ד' באדר תש"מ
21 בפברואר 1980

פרוטוקול ישיבת ועדת ההשקעות מס' 87/1/80 שהתקיימה ביום ו' 8.2.1980

נכחו: א. אלטמן
י. וולף
ע. ניב חברים
ד. וילק
מ. ריגל

ב. הדרי
גב' נ. עילם
א. מלג מוזמנים
י. מלר
א. שובל

הנושאים שנידונו

1. הקמת מלון באילת (מרכז תיירות חדש) - 3 כוכבים 194 חדר: א. דקל
2. הקמת מלון הוד המדבר בעין בוקק - 3 כוכבים 120 חדר : הגן גרינברג
3. הקמת מלון דירות בירושלים - מלון גינות 4 כוכבים 262 חדר: פרידה והירש בסמן
4. הקמת מרינה בטבריה - יאיר ובמן.
5. מלון מועדון הים האדום טבה - תוספת 100 חדר
6. בניית ספינת סיורים בעכו - בסו תור בע"מ
7. מלון כפר המכביה - שיפוצים
8. דיווח על מצב הקציב חפ"ת 1980/81
9. ועדת חניונים - ביטול הועדה
10. איסור כלי חיים - דיון עקרוני
11. ועדת הלוואות עד מליון ל"י
12. הקפאת איסורים להקמת מלונות 5-4 כוכבים.

1. הקמת מלון באילת - א. דקל: הועדה מאשרת את תכנית חברת "מלון שלושה כוכבים" (בבעלות חב' "פתוח גו- 40006 באילת בע"מ) בהרכב הבעלות כפי שהובא בפניה להקמת מלון בן 194 חדר בדרגת 3 כוכבים בהשקעה של 151,126,000 מיליון ל"י, באזור מרכז תיירות חדש באילת.

הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בסיעור המקובל מתוך ההשקעה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לתכנית.

2. הקמת מלון הוד המדבר בעין בוקק - ה. גרינברג: הועדה מאשרת את תכניתם של פרידה והגן גרינברג להקמת מלון בין 120 חדר בדרגת 3 כוכבים בעין בוקק, יש המלח ההשקעה נאמדת ב-93,480,000 ל"י .

הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה ב יעור המקובל מתוך ההשקעה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאו ר לתכנית.

2/..

3. הקמת מלון דירות בירושלים - מש' בסמן: הקמת המלון אושרה בועדת השקעות ב- 15.3.71. הועדה חוזרת ומאשרת את הקמת מלון גינות, כמלון דירות בין 262 חדר בדרגת 4 כוכבים, בהשקעה של 281,388,000 ל"י.

הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בגיעור המקובל מתוך ההשקעה ובפני מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לתכנית.

4. הקמת מרינה בטבריה - יאיר ובמן: הפרויקט אושר בועדת השקעות בראשות השר יגאל הורביץ בתאריך 12.12.77. הועדה לא רואה מקום לדיון מחודש וההחלטה קודמת תקפה.

5. מלון מועדון הים האדום סבה: הועדה מאשרת תוספת של 115 חדר למלון הים האדום הנמצא בבנייה מדרום לאילת והעמדת סך כל חדרי המלון על 315.

הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בגיעור המקובל מתוך ההשקעה ובפני מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לתכנית.

6. כפו-תור בע"מ ספינת טיולים בעכו: הועדה דוחה את הדיון לאחר שהיזמים יעמדו בדרישות הרשות המוסמכת בהתאם להחלטה על כלי שייט בגיבה זו. הרשות המוסמכת תבדוק גם את נושא העגינה והגישה, ומתן השירותים במקום.

7. מלון כפר המכביה - ציפוצים: הועדה מאשרת את תכנית מלון כפר המכביה לבצע ציפוצים על פי התכנית שהוגשה לועדה, בהשקעה של 6,581,000 ל"י.

הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות מתן הלוואה בגיעור המקובל.

8. תקציב חפ"ת 1980/81: מר י. וולף מסר דיווח על הצעת תקציב החברה לשנת הכספים הקרובה והדגיש כי לדעתו צפויה מצוקה תקציבית באשר ההתחייבויות הקיימות למתן הלוואות מעמידות בספק את היכולת לאשר פרויקטים חדשים ולקבל התחייבויות נוספות למתן הלוואות. מר וולף מבקש מינהל התיירות יזום דיון על תקציב חפ"ת בהנהלת חפ"ת בסגמה לגבי שרדי עדיפויות לאור המגבלה התקציבית הצפויה.

9. ועדת חגיגונים - ביטול הועדה: הועדה מאשרת את ביטולה של ועדה מיוחדת לבדיקת בקשות השקעה של חגיגוני הקמפינג, הדיון בבקשות אלה יעשה כמקובל לכל הפרויקטים בועדת סינון המשותפת למשרד ולחפ"ת לדיון בנושאי חגיגונים יוזמן גם יו"ר ועדת מנהל ארגון הקמפינג.

10. אישור כלי שייט: לאור ריבוי הבקשות לסיוע ברכישת כלי שייט והצורך לגבש קריטריונים ברורים יותר בתחום זה כדי להבטיח שכלי השייט ישרתו למטרות תיירות, מחליטה הועדה:

סיוע (הלוואה ומפעל מאושר) לכלי שייט לתיירות ינתן בתנאים הבאים:

1. קיבולת כושר שייט לחמישים איש או יותר (בכלי אחד או בכמה כלים), על פי אישורי משרד התחבורה. בכל מקרה יובטח שהפרויקט הינו מסחרי ובמקרים מיוחדים ניתן על פי המלצת ועדת השקעות לסטות עד 10% מהקיבולת הנדרשת כנ"ל.

3/..

2. כלי הטייס יופעלו במסגרת חברה שתהיה בעלת רשיון להפעת מיירים מאת הרשות המוסמכת במינהל התיירות(במקובל לגבי חברות הטעה ביבמה). במסגרת המלצתה ומתן הרשיון תבדוק הרשות המוסמכת גם את נוסא הסדרת עקוב עגיגה וסידורי גישה מהיירים מהסביבות ואליהן.

3. ידונו רק תכניות של טיסה לשם נופש ובילוי, המתבצע בעיקר לאורך חופי המדינה. לא יאושרו תכניות לטיסה חופים בין ישראל ומדינות אחרות או טיסה שהינו בעל אופי חתבורתי בעיקרו.

הרשות המוסמכת תנסה את הדרישות לצורך קבלת הטיסה מעמה ואלה יפורסמו ליזמים שיפנו למשרד בנוסא כלי טיסה. כמו כן תבדוק הרשות המוסמכת אם יש צורך לעגן את הקריטריונים במסגרת צו המיקוח.

11. <u>ועדת הלוואות עד מליון ל"י</u>: הועדה מאשרת כי בקשות להלוואה עד מליון ל"י ידונו בועדה המשותפת לחש"ת ולמשרד הבינוי להחליף את ועדת המעקות ואת דירקטוריון חש"ת. והמוסמכת להחליט בשם שני הגופים.

12. <u>הקפאת איסורים להקמת מלונות 4-5 כוכבים</u>: הועדה רושמת לפניה קבלת מכתבו של הממונה על התקציבים מר י. ארקין בדבר הקפאת איסורים להקמת מלונות 4-5 כוכבים, וזאת עד לאישור התקציב לשנת 1980/81. הועדה קובעת כי מנהל התיירות עומד על ביצוע מדיניות המיתות וההסקעות כפי שנקבעת ע"י ועדת המקעות וע"י השר ומבקשת מדירקטוריון חש"ת להמשיך באישור פרויקטים על פי מדיניות זו.

<u>ר ש מ :</u> אלי שובל

העתק: המנכ"ל
חברי ועדת הקעות
הממונים על האזורים

מדינת ישראל
משרד התעשיה, המסחר והתיירות
מינהל התיירות

ירושלים, כב בכסלו תש"ם
12 בדצמבר 1979

לכבוד
עו"ד י. שורץ
מר מ. ריגל
מר ב. הדרי
מר א. ברוק
מר א. שובל

הנידון: ועדה לבדיקת הצעות להקמת בתי מלון באילת

בהתייחס להחלטת ועדת השקעות מיום 18.7.79 הנני ממנה אתכם כחברי ועדה מיוחדת לבדיקת הצעות להקמת 3 בתי מלון באילת. ההצעות יוגשו בהתאם לחוזר שנשלח ביום 13.12.1979 ליזמים אשר התעניינו בהקמת מלונות באילת.

הועדה תתכנס לאחר המועד האחרון לקבלת ההצעות (31.1.1980) ותסיים את עבודתה לא יאוחר מיום 15.3.1980. הצעות היזמים ישקלו על פי החומר שנדרשו להגיש, בהתאם לנספח ב' בטופסי ההצעה. היזמים שיבחרו ע"י הועדה יתבקשו להגיש חומר משלים לצורך דיון בועדת ההשקעות של מינהל התיירות ובמועצת המנהלים של החב' לפיתוח מפעלי תיירות.

החלטות הועדה ישמשו המלצות לועדת השקעות, ללא צורך להעביר את ההצעות ב"ועדת מיפון".

ירכז את הועדה מר א. שובל.

ב ב ר כ ה,

אמנון אלטמן
מנהל מינהל התיירות

העתקים: חברי ועדת השקעות.

משרד התעשיה, המסחר והתיירות
מינהל התיירות

מר ש. נב-טון

אגף תכנון וכלכלה
ירושלים, כא בחשוון תש"ם
11 בנובמבר 1979

פרוטוקול ישיבת ועדת השקעות מס' 85/15/79 שהתקיימה ביום 1.11.1979

נוכחים: מר א. אלטמן
מר ד. וילק
מר י. שורץ
מר ע. ניב
חברים

מר ב. הדרי
מר א. שלו
גב' נירה עילם
מר א. שובל
מוזמנים

נעדר: מר י. וולף חבר

הנושאים שנדונו

1. סידורים לנכים בבתי מלון - דיון עקרוני
2. הלואה לשיפוצים - דיון עקרוני
3. מלון צידון ת"א - הקמה (3 כוכבים, 110 חדרים)
4. בית הארחה מושב נס עמים - הקמה (3 כוכבים, 48 חדרים)
5. מלון קרלטון נהריה - הרחבה (90 חדרים, 4 כוכבים)
6. מלון הלגונה אילת - תוספת 106 חדרים לאישור קיים
7. מלון דליה אילת - הרחבה (20 חדרים ושטחי ציבור)
8. בית הארחה נוף גנוסר - שיפוצים
9. מגדל מלוני אילת - רכישת ציוד
10. חניון קמפינג אכזיב - רכישת 10 קרוואנים
11. מזגון בנחל דוד שמורת עין גדי - הקמה
12. 5:5 מסעדה ליד מצדה - הרחבה ושיפוצים.

1. סידורים לנכים בבתי מלון:

הועדה מחליטה שלא תאושר הלואה ולא ינתן "מפעל מאושר" להקמת מלון או הרחבתו, אם לא יפולאו הדרישות ביחס לסידורים לנכים בכסאות גלגלים. התקנתם של סידורים אלה כמתחייב מחוקי התכנון והבנייה תיבדק בטל איסור התכניות הארכיטקטוניות וכן בטלב הביצוע, במסגרת הנוהל הקיים בחפ"ת.

2. הלוואות לשיפוצים:

נמסר לועדה כי ביום 9.9.79 אישר המנכ"ל למר י. וולף להחיל את הקריטריון של מתן הלוואות בשיעור 40% לשיפוצים, כפי שנקבע כבר עקרונית באוגוסט 1978 ע"י המנכ"ל הקודם מר ע. מר חיים. לאור זאת ממליצה הועדה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות להחיל באופן מיידי קריטריון למתן הלוואות בשיעור 40% להשקעות בשיפוץ בתי מלון ומתקני תיירות אחרים שיומלצו לצורך כך ע"י מינהל התיירות. קריטריון זה יחול על בתי מלון בכל הדרגות ובכל אזורי הארץ ובא להחליף את הנוהל הקיים עד כה. ההבחין בין אזורים ודרגות.
ההלוואות ינתנו על בסיס ההשקעות שיוכרו ע"י החב"ת.

3. מלון צידון ת"א:

הועדה מאשרת הקמת מלון צידון בן 110 חדרים בדרגת 3 כוכבים בת"א בהשקעה של 55,817,000 ל"י, וממליצה בפני החב"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל.

4. בית הארחה מושב נס עמים:

הועדה מאשרת הקמת בית הארחה בן 48 חדרים בדרגת 3 כוכבים במושב נס עמים, בהשקעה של 30,384,000 ל"י וממליצה בפני החב"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל.

5. מלון קרלטון נהריה:

הועדה מאשרת את התכנית להרחבת המלון ב-90 חדרים בהשקעה של 81,810,000 ל"י. וממליצה בפני החב"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל.

6. מלון הלגונה אילת:

הועדה מאשרת תוספת של 106 חדרים לאישור הקיים (150 חדרים, 4 כוכבים) למלון הלגונה באילת תוספת ההשקעה היא בסך 92,538,000 ל"י והועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל.

7. מלון דליה אילת:

הועדה מאשרת את התכנית להרחבת המלון ב-20 חדרים וכן תוספת שטחי ציבור ובריכת שחיה, בהשקעה כוללת של 7,54,000 ל"י. הועדה ממליצה בפני החב"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל.

8. בית הארחה נוף גנוסר:

הועדה מאשרת את תכנית השיפוצים בנוף גנוסר כפי שהוגשה לפניה וממליצה בפני החב"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל.

9. מגדל מלוני אילת:

הועדה מחליטה שלא להמליץ על מתן הלואה לרכישת ציוד וריהוט מאחר שהפרויקט אינו בנוי כמלון על פי הקריטריונים אם כי מוסמכת כמשכרת דירות לתיירים.

מחליטים - להטיל על אגף התכנון בשיתוף עם החב"ת, שדריכל דן פיקר ומח' בתי מלון לגבש קריטריונים לאישור מלונות הבנויים מיחידות דיור.
לאחר אישור הקריטריונים תידון מחדש הבקשה הנ"ל.

10. חניון קסטינג אכזיב:

הועדה מאשרת את תכנית החניון לרכישת 10 קרוונועים בהשקעה של 4,309,000 ל"י וממליצה בפני החב"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל.

11. מזנון בנחל דוד, סמורת עין גדי:

הועדה מאשרת את תכנית קיבוץ עין גדי להקמת מזנון חדש בכניסה לסמורת נחל דוד בהשקעה של 6,200,000 ל"י וממליצה בפני החפ"ת על מתן הלוואה בשיעור המקובל.

12. 5:5 מסעדה ליד המצדה:

הועדה תאשרת את תכנית חברת 5:5 מצדה בע"מ לביצוע שיפוצים והרחבת המסעדה בהשקעה של 6.6 מליון ל"י, וממליצה בפני החפ"ת על מתן הלוואה בשיעור המקובל.

רשם: אלי סובל

אמנון אלטמן, מנהל מינהל התיירות

מדינת ישראל
משרד התעשיה, המסחר והתיירות
מינהל התיירות

לעבוד
מר ע. נק

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, יט בחשון תש"ם
9 בנובמבר 1979

פרטיכל ישיבת ועדת השקעות מס' 84/14/79 מיום 5.10.1979

נוכחים: מר א. אלטמן
מר י. וולף
מר ד. וילק — חברים
מר י. שורץ
מר ע. ניב

מר א. מנור
מר א. שובל — מוזמנים
מר ב. דולב

הנושאים שנדונו:

1. אישור פרטיכל ישיבה מס' 83/13/79
2. דיון בבקשות המוגשות לאחר שהוחל בביצוע הפרויקט - דיון עקרוני
3. מלון צליינות נצרת (4 כוכבים 200 חדרים) - הקמה
4. מלון ספורט אילת (3 כוכבים, 120 חדרים) - הקמה
5. מלון "הגן" טבריה (2 כוכבים, 22 חדרים) - הקמה
6. בית הארחה אילת השחר - הרחבה (24 חדרים)
7. מאחל נופש בסבנון בדואי (ד"ר טיידן) בנגב.
8. דיונים בנושאים עקרוניים במסגרת הועדה.

1. הועדה מאשרת את פרטיכל מס' 83/13/79 מישיבתה מיום 7.9.79

2. דיון בבקשות המוגשות לאחר שהוחל בביצוע הפרויקט - דיון עקרוני:

הועדה מחליטה להכיר בהשקעות שבוצעו עד שנה לפני הגשת הבקשה הראשונית לאישור, אך בכל מקרה לא יוכרו השקעות שבוצעו לפני למעלה משנה וחצי מיום אישור ההלואה בחפ"ת. כמו כן לא תובא בקשה לדיון אם ביצוע הפרויקט כולו נסתיים כבר לפני או בעת הגשת הבקשה הראשונית למשרדנו. ממליצים בפני דירקטוריון חפ"ת לאמץ כללים אלה כדי להביא לאחידות בטיפול בידמים.

3. מלון צליינות נצרת:

הועדה מחליטה לדחות את הדיון עד לבירור נוסף בין מר י. וולף למר א. אלטמן.

4. מלון ספורט באילת:

הועדה מחליטה שלא לאשר את הקמת המלון מהסיבות הבאות:

א. מיקומו של המלון המוצע אינו מתאים למדיניות המשרד המעודדת הקמת מלונות באזור החוף הצפוני.

ב. באזור המבוקש להקמת המלון אין תשתית מתאימה ואין אפשרות זמנים לביצוע התשתית ע"י עיריית אילת.

4. מלון מעורי אילת:

הועדה מחליטה שלא לאשר את הקמת המלון מהסיבות הבאות:

א. מיקומו של המלון המוצע אינו מתאים למדיניות המשרד המעודדת הקמת מלונות באזור החוף הצפוני.

ב. באזור המבוקש להקמת המלון אין תשתית מתאימה ואין תכנית או לוח זמנים לביצוע התשתית ע"י עיריית אילת.

ג. הועדה לא השתכנעה בקיומו של ביקוש מספיק מיצדיק הקמת מלון המבוסס בעיקר על פעילויות ספורט.

עם זאת, ממליצה הועדה להפנות את היזמים להשתלב בתכניות המשרד חב' לפיתוח תוך אילת באזור החוף הצפוני.

5. מלון "הגן טבריה:

הועדה מאשרת את תכנית חברת מלון גינת אדר בע"מ להקמת מלון בן 22 חדרים בדרגת 2 כוכבים בטבריה, בהשקעה של 5,774,000 ל"י.
הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בסיעור המקובל.

6. בית הארחה אילת העתר:

הועדה מאשרת את התכנית להרחבת בית הארחה ב-24 חדרים וכן סיבוי מערך המטבח, בהשקעה כוללת של 27.2 מליון ל"י, וממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בסיעור המקובל מתוך ההשקעה.

7. מאהל נופש בסנגון ברואי בנגב (ד"ר מיידן):

הועדה מאשרת את תכניתם של מיידן ושות' בע"מ להקמת מאהל נופש ברואי ביכולת 18 חדרים, מסעדה, מתקני ספורט ומאהל ברואי על פי התכנית המוגשת לועדה, בהשקעה של 10.35 מליון ל"י. הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בסיעור המקובל מתוך ההשקעה.

8. דיונים בנושאים עקרוניים במסגרת הועדה:

מר וולף מבקש לדון דיונים עקרוניים במסגרת הועדה, בנושאי השקעות והספעתם של צעירים שונים הנעשים במקום על ענף התיירות והשקעות בו.
ההצעה מתקבלת והועדה מחליטה להטיל על ועדת סינון להכין דיון בנושא הנ"ל.

רשם: אלי שובל

שמעון אלטמן, מנהל מינהל התיירות

מדינת ישראל
משרד התעשיה, המסחר והתיירות
מינהל התיירות

לדיון

אל: מר ש. נב-כאן

ירושלים, כז בתשרי תש"ם
18 באוקטובר 1979

פרוטוקול ישיבת ועדת השקעות מס' 83/13/79 מיום ס"ו באלול תשל"ט 7.9.1979

נכחו ה"ה: מר א. אלטמן
מר י. וולף
מר ע. ניב — חברים
מר ד. וילק
מר י. שורץ

מר א. מנור
מר א. שובל — מוזמנים
מר ב. הדרי

הנושאים שנדונו

1. אישור פרוטוקול מס' 82/12/79
2. מלון מלוני אילת -בניית קפיטריה על גג המלון
3. מלון אינטרקונטיננטל ירושלים - שיפוצים יסודיים
4. מלון פאר סבריה - הרחבה
5. הקמת מלון (א. גינצבורג) בתלפיות ירושלים - "בית תלפיות"
6. הקמת אכסניה בספרץ נעמה - ה. לונאי
7. מלון אימפריאל תל-אביב - שפוצים
8. חניון האון - הרחבה
9. מערת הנטיפים - הקמת מזנון ושרותים
10. גת שרותי אוטובוסים - העברת בעלות
11. הקמת כפריה בעומר - אהוד שנער
12. רשימה לעדכון מצבת בתי מלון בבנייה ובתכנון.

1. הועדה מאשרת את פרוטוקול ישיבה מס' 12/79 82 מיום 18.7.79
2. **מלון מלוני אילת - קפיטריה על גג המלון:**

הועדה מאשרת בניית קפיטריה על גג המלון הנמצא עתה בשלבי בנייה סופיים. מאחר והקפיטריה לא נכללה בהשקעה המוכרת לפי מחיר קבוע לחדר ומהווה חריגה משטחי ציבור נדרשים, ממליצים בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה שתוכר עפ"י הקריטריונים למסעדות באילת. לא תוצא המלצה למפעל מאושר בגין תוספת ההשקעה לבניית הקפיטריה. עפ"י בקשת מר ד. וילק מבקשת הועדה שאדריכל דן פיקר יחווה דעתו לחפ"ת לפני מתן ההלואה. האם לא תגרום הפעלתה מטרד לאורחי המלון.

2/

3. מלון אינטרקונטיננטל ירושלים - שיפוצים יסודיים:

הועדה מאשרת את תכנית השיפוצים בהשקעה של 48,410,000 ל"י כפי שהוצגה בפנייה והמהווה חלק מתכנית כוללת שתבוצע במשך שלוש שנים, הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה כפי שתוכר ע"י החברה.

4. מלון פאר סבריה - הרחבה ושיפוצים:

הועדה מאשרת את התכנית להרחבת המלון ב-23 חדרים, בנייה מחדש של 12 חדרים וביצוע שיפוץ כללי בהשקעה כוללת של 9,383,000 ל"י.
הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה המוכרת.

5. הקמת מלון "בית תלפיות" בירושלים:

הועדה מאשרת תכניתם של איילה וישראל גינצבורג ובניהם להקמת מלון בן 20 חדרים בדרגת 2 כוכבים בתלפיות ירושלים בהשקעה של 5,180,000 ל"י . הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

6. אכסנייה - חניון לצוללנים בשפרץ נעמה - ה. לונאי:

הועדה מאשרת את תכניתו של ה. לונאי והוגי מרכז ימי בע"מ להקמת חניון בן 30 בונגלוס בהשקעה של 2.75 מליון ל"י. ההשקעה כולה באלמנטים בלתי קבועים. הועדה ממליצה בפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

7. מלון אימפריאל תל - אביב שיפוצים:

הועדה מאשרת את התכנית לביצוע שיפוצים במלון אימפריאל בתל-אביב בהשקעה של 5,780,000 ל"י וממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה המוכרת.

8. חניון קיבוץ האון - הרחבה:

הועדה מאשרת את תכנית חניון האון להרחבה ע"י רכישת 31 קרוואנים, ביצוע עבודות תשתית ושיפוץ בהשקעה של 3,000,000 ל"י, הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה המוכרת. ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

9. מערת הנטפים - מבנה למזנון ושרותים:

הועדה מאשרת את תכנית רשות שמורות הטבע להקמת מבנה למזנון ושרותים ליד מערת הנטיפים, בהשקעה של 1,930,000 ל"י, וממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל מתוך ההשקעה המוכרת.

10. גת שרותי אוטובוסים בע"מ - העברת בעלות:

הועדה מאשרת העברת 50% מניות החברה לחברת נ.צ.ב.א. הנמצאת בשליטת אגד. 50% מהמניות הועברו לפני כשנה לשליטת נ.צ.ב.א. ובכך עברה הבעלות המלאה על חברת גת לידי קואפרטיב אגד.

11. <u>הקמת כפריה בצומת עומר - אהוד שינער:</u>

הועדה מאשרת את הכניתו של מר שינער להקמת כפריה שתכלול מכעדה ומועדון בצומת הכניסה לעומר, על כביש באר שבע-ערד.
האישור ניתן רק לצורך המלצה בפני מינהל מקרקעי ישראל על הקצאת הקרקע.

12. הועדה רושמת לפניה את הרשימה שהובאה ע"י מחלקת מימון והשקעות והכוללת ביטול אישורים ל-34 פרויקטים (כולל הרחבה) ובהם כ-6000 חדרים.
יזמים שירצו לחדש את בקשתם יפנו מחדש כמקובל ויובאו לדיון בועדת ההשקעות.

רשם: אלי שובל

המנון אלטמן, מנהל מינהל התיירות

[illegible]. [illegible]:

[illegible]

[illegible]. [illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד התעשייה המסחר והתיירות

מינהל התיירות

אגף תכנון הכלכלה

ירושלים, י"א תשרי תש"ם

2 אוקטובר 1979

אל: חברי ועדת ההשקעות

רצ"ב סדר יום לישיבת ועדת השקעות שתתקיים ביום שישי י"ד בתשרי תש"ם 5.10.79 בלשכת מנהל מינהל התיירות

ב ב ר כ ה,

אלי שובל

מלון צליינות נצרת

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרויקט:	מלון צליינות נצרת בע"מ
מקום הפרויקט:	נצרת
אזור פיתוח:	ב'
מספר חדרים:	200
דרגה:	4*
הבקשה:	הלוואה להקמת המלון
השקעה מוכרת:	174,600,000 ל"י
סכום הלוואה מוצע לדיון:	87,300,000 ל"י
מועד תחילת ביצוע צפוי:	לאחר קבלת האישורים
מועד גמר צפוי:	שנתיים לאחר תחילת הבנייה
מועד קבלת הבקשה:	8.73
המלצת ועדת סינון:	18.8.78, 3.9.78
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	16.9.79
הלוואות קודמות:	אין

2. מסקנות התחשיב הכללי

(א) עקב השיעור הנמוך של תפוסת המיטות, מתקבל תזרים מזומנים שלילי והכדאיות הכלכלית של הפרויקט מוטלת בספק (שיעור התשואה הפנימי נמוך מ-4%).

(ב) בשיעורי תפוסה אלו יש חשש שחברת המלון לא תוכל לעמוד בהחזר הלוואת חברתנו מהכנסותיה.

(ג) לאור האמור לעיל יש לדרוש בטחונות נכסיים נוספים מעבר למקובלים להבטחת ההלוואה.

3. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 50% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-174,600,000 ל"י ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 87,300,000 ל"י.

(ב) ההלוואה מאושרת להקמת המלון.

(ג) ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי עפ"י החלטת הממשלה מיום 29.5.79. (צנרת)

(ד) זמן פרעון ההלוואה 12 שנים (מזה 2 שנים היוון ריבית).

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-182,000,000 ל"י (לרבות 7,400,000 ל"י הון חוזר) תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	60,667,000 ל'
הלוואת חברתנו	87,300,000 ל'
הלוואת בעלי המניות	31,566,000 ל'
מקורות שונים להון חוזר	2,467,000 ל'
סה"כ	182,000,000 ל'

(ו) אשור ההלוואה מותנה בהתקשרות עם חברת ניהול מוכרת לשביעות רצון חברתנו, לא יאוחר משנה אחת לפני סיום בניית המלון עפ"י לו"ז מאושר.

(ז) סעיף צו פיקוח על מצרכים ושרותים (פקוח על הבניה) תשל"ט 1979.

(ח) תנאים כלליים כרגיל.

4. רקע

היזמים מתכננים להקים על שטח קרקע של כ-15 דונם באזור הכניסה לעיר נצרת מדרום, מלון לתיירות ונופש בן 200 חדרים ברמת *4.

המלון ינוהל ע"י חברת ניהול מקצועית (היזמים הגיעו להסכם עקרוני עם חברת "רמדה אינטרנשיונל").

5. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סינון

חיובי מיום 18.8.78 ו-8.9.79
ההמלצה לדרגת המלון *4 הותנתה בניהול ע"י חברת ניהול.

(ב) ועדת השקעות

6. סכום הלוואה מוצע לדיון

50% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-174,600,000 ל"י דהיינו 87,300,000 ל"י.

(200 חדרים, *4, מחיר קבוע לחדר 873,000 ל"י מדד 8/79)

7. תוכניות ארכיטקטוניות

התוכניות נבדקו ע"י אדריכל חברתנו. מכסת החדרים והשטחים אושרו על-ידו. היזמים נדרשו להמציא תכנית "בקשה להיתר בניה" - לאישור סופי, אולם נמנעים בשלב זה מלהגיש התוכניות עקב צו הקפאת הבניה.
היזמים מטפלים בבקשה להתיר הבניה ע"י ועדת המומחים.

8. החברה בעלת הפרויקט

שם החברה בעלת הפרויקט: מלון צליינות נצרת בע"מ.
בעלי המניות בחברה הם משפחת ביאטרה עפיפי, שלה נכסי קרקע רבים, עסקי מחצבות, משאיות הובלה ואספקת אבן.
היזמים המציאו מסמכים שונים להוכחת יכולתם הפיננסית.
מתוך מסמכים אלו נראה לנו, כי יש ביכולתם של היזמים לממן חלקם בהשקעה.

9. תחשיב כדאיות כלכלית

(א) הנחות התחשיב

1) שיעור תפוסה

התחשיב נערך עבור שיעורי תפוסת מיטות אלטרנטיביים של 45% ו-55% (שיעור תפוסת המיטות בנצרת בשנת 1979 כ-42%)

סה"כ לינות אפשריות: 200×2×365 = 146,000

לינות צפויות:	שיעור תפוסה	45%	55%
	מספר לינות	65,700	80,300

2) מחירי אירוח

לינה + ארוחת בוקר	550 ל"י
ארוחה נוספת	230 ל"י
הכנסות ממשקאות	60 ל"י

3) התפלגות ארוחות לאורחים

לינה + ארוחת בוקר	30%
חצי אירוח	60%
ארוח מלא	20%

4) 140 עובדים, שכר ממוצע כולל הטבנות סוציאליות 14,000 ל"י

5) עלות מזון ומשקאות

35% מההכנסות ממזון.
25% מההכנסות ממשקאות.

6) הוצאות חשמל, מים ודלק
חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

7) הוצאות תיקונים ואחזקה
חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

8) אדמיניסטרציה וכלליות
כולל: מינהל, פירסום, מיסים ואגרות ביטוח והוצאות שונות שלא נכללו בסעיפים אחרים וכן הוצאות מימון על הון חוזר. חושב כ-15% מההכנסה הכוללת.

ב. דו"ח רווח והפסד פרופורמה
(אלפי ל"י)

	שיעור תפוסת מיטות	
	45%	55%
הכנסות		
מלינה + ארוחת בוקר	36,135	44,165
מארוחה נוספת	15,111	18,469
ממשקאות	3,492	4,818
סה"כ הכנסות	55,188	67,452
הוצאות		
שכר ומשכורת	23,520	23,520
עלות המזון	7,951	9,718
עלות המשקאות	985	1,204
חשמל, מים, דלק	2,759	3,372
תיקונים ואחזקה	2,259	3,372
אדמיניסטרציה וכלליות	8,278	10,118
סה"כ הוצאות	46,252	51,304
רווח תפעולי גולמי	8,936	16,148

10. בטחונות מוצעים

(א) התחייבות מינהל מקרקעי ישראל לרשום משכנתא (מדובר בהסכם פיתוח).

(ב) המחאת הזכויות המגיעות או שיגיעו לחברה הלווה במקרה של בטול הסכם הפיתוח עם המינהל.

(ג) שעבוד שוטף על נכסי החברה הלווה.

(ד) שעבוד קבוע על ציוד בית המלון וזכויות הביטוח.

(ה) ערבויות אישיות של בעלי המניות.

(ו) שעבוד הסכם הניהול.

(ז) משכנתא על מקרקעין להנחת דעת החפ"ת בשווי של כ-20 מליון ל"י.

סדר היום

א. דיון עקרוני

1. אישור השקעות והלוואות לפרויקטים המוגשים לאחר שהוחל בביצועם או שנשלמו.

ב. הקמת בתי מלון.

2. מלון צליינות נצרת - 4 כוכבים 200 חדר.

3. מלון הגן טבריה - 2 כוכבים 22 חדר.

4. מלון ספורט אילת - 3 כוכבים 120 חדר.

5. מלון צידון ת"א - 3 כוכבים.

ג. בתי מלון - שינויים ותוספות.

6. בית הארחה אילת השחר - הרחבה 24 חדר.

7. מלון קרלטון נהריה - הרחבה 100 חדר.

ד. פרויקטים שונים.

8. מאהל נופש בסגנון בדואי (ד"ר סיידן) בנגב.

9. מסעדה 5:5 במצדה - הרחבה ושיפוצים.

אישור השקעות והלוואות לפרוייקטים המוגשים לאחר שהוחל בביצועם או שנשלמו - דיון עקרוני

בנושא הנ"ל אין מדיניות ברורה למשרד ולחברה לפיתוח מפעלי תיירות. לעיתים קרובות מובאים לדיון בקשות לאישור ולהלוואות לגבי פרויקטים שחלק מסוים מההשקעות בהם כבר בוצע. לא קיימים כללים קבועים ביחס להכרה בהשקעות שבוצעו בעבר ואין קביעה עד איזה זמן ניתן "ללכת אחורה". במקרים מיוחדים אף אושרו פרויקטים והלוואות לפרויקטים שכל ביצועם הושלם והדיון באישורם היה לאחר מעשה.

אישור השקעות שבוצעו מנוגד עקרונית למהות ההגדרה של אישור תכניות, שהרי אם הדבר בוצע אין הוא כבר בגדר תכנית כמו כן עשוי הדבר להיות לחץ בעת הדיון להשלמה עם אילוצים מסוימים, באשר הפרויקט כבר קיים בשטח והאפשרויות לשנותו ולעשות בו התאמות הינן מוגבלות.

הנוהל במרכז ההשקעות:

על פי החוק לעידוד השקעות מובאות לדיון במרכז ההשקעות תכניות השקעה שהוחל בביצוען רק לאחר הגשת הבקשה לאישור. אין החוק מעניק מעמד של מפעל מאושר להשקעות שבוצעו לפני הגשת הבקשה. לדברי אנשי מרכז ההשקעות מנכים השקעות כולה מהמפעל המאושר וזאת עושים על פי דווח מאת החטיבות המקצועיות הנוגעות בעניין.

הנוהל בבנק לפיתוח התעשייה:

בירור השאלה בבל"ת העלה כי גם בתעשייה אין כללים ברורים וכתובים בנושא זה, אלא יש נוהג מקובל על פי הנוהג המקובל מכיר הבנק בהשקעות שבוצעו במשך שנה אחת אחורה לכל היותר. לדברי מזכיר הבנק נקבע נוהג זה בשעתו ע"י סמנכ"ל למימון ע. מר-חיים. במקרים בודדים מאוד קרה גם שהבנק אישר הלוואות לפרויקטים שכבר הושלמו לחלוטין, במסגרת הכרתו בהשקעות שנה רטרואקטיבית.

לאור השיקולים השונים לכאן או לכאן, מוצע לדיון באלטרנטיבות הבאות בהשכון להחלטה:

1. להשאיר את המצב הקיים (אין נוהלים ברורים וסחייבים).

2. לאמץ את הנוהל במרכז ההשקעות לפיו לא יוכרו השקעות שבוצעו לפני מועד הגשת הבקשה.

3. לאמץ את הנוהל המקובל בתעשייה ולהכיר בהשקעות שבוצעו במשך שנה אחת לפני הגשת הבקשה.

4. להכיר בהשקעות שבוצעו במשך לא יותר משלושה חודשים לפני מועד הגשת הבקשה.

בית הארחה ייאיילת-השחר"

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	בית הארחה איילת השחר (שותפות)
מקום הפרוייקט:	קבוץ איילת השחר, הגליל העליון
אזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	120
דרגה:	4 כוכבים
הבקשה:	הלואה לתוספת 24 חדר ושינוי מערך המטבח.
השקעה מוכרת:	27,200,000 ל"י
סכום הלואה מוצע לדיון:	15,040,000 ל"י
מועד תחילת ביצוע צפוי:	10/79
מועד גמר צפוי:	4/81
מועד קבלת הבקשה:	1976
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	24.9.79
הלואות קודמות:	3,896,000 ל"י
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת בהרחבה הנאמדת בסך 24,000,000 ל"י ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על 14,400,000 ל"י.

(ב) לאשר הלואה בשעור 20% מההשקעה המוכרת בשיפוצים הנאמדת בסך 3,200,000 ל"י ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על 640,000 ל"י.

(ג) ההלואות מאושרות בגין תוספת 24 חדר ושינוי מערך המטבח.

(ד) ההלואה למטרת הרחבה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79. זמן פרעונה יהיה 12 שנה מיום שחרור הכספים הראשון ע"ח הלואת חברתנו.

(ה) ההלואה למטרת שיפוצים תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79 ביחס לשיפוצים, אזור פיתוח ג'. זמן פרעונה יהיה 5 שנים מיום שחרור הכספים הראשון ע"ח הלואת חברתנו.

(ו) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-27,200,000 ל"י תמומן כדלקמן:

הון השותפות	9,067,000 ל"י
הלואות חברתנו	15,040,000 ל"י
הלואת השותפים	3,093,000 ל"י
סה"כ	27,200,000 ל"י

(ז) תנאים כלליים כרגיל.

3. רקע

בית הארחה "איילת השחר" הינו בן 120 חדר.
ב-2.5.77 אישרה ועדת השקעות תוכנית השקעות ארוכת טווח ל-5 שנים הכוללת:

תוספת 24 חדר
שינויי טרקלין
התקנת קפטריה
הוספת 300 מ"ר לחדר האוכל
שינויים במטבח ומערכת הקרור
שינויים במשרדים.

בעקבות המלצתנו פיצלו מנהלי בית הארחה את תכנית השקעתם לשלבים קצרים יותר.

ב-25.7.79 אישר דירקטוריון חברתנו הלואה בסך 1,152,000 ל"י בגין השקעה בבנית מכון קיטור בסך 1,920,000 ל"י.

ב-29.8.79 בוטלה המלצת מנהל התיירות על ההמלצה הכוללת. היזמים מבקשים להמשיך לבצע את תוכניתם.
השלב השני בפרוייקט הוא תוספת 24 חדר ושינוי מערך המטבח.

תאור ההשקעה:

(א) מערך לשטיפת כלים:

1. בנית מבנה בשטח של כ-170 ממ"ר, בצמוד למטבח הקיים.
2. רכישת שתי מכונות להדחת כלים, אחת חלבית ואחת בשרית.
3. לוח זמנים: - שתי המכונות הוזמנו.
   - גמר מתוכנן: אוקטובר 1980.

(ב) שנוי מערך מטבח:

1. שנוי חלוקת השטחים הקיימים ושפוץ המטבח.
2. תוספת שטח של כ-85 ממ"ר למטבח הקיים.
3. קרוי המעבר בין המטבח למבנה שרותי העובדים.
4. שנוי ושפוץ מערכות החשמל, מים, ביוב, קיטור, מזוג אויר ואורור.
5. תוספת ציוד קרור ושפוץ מערכת הקרור הקיימת.
6. השלמת ציוד מטבח.
7. לוח זמנים: - התחלת עבודות: ינואר 1980.
   - גמר מתוכנן: ינואר 1981.

(ג) מחסן אחזקה:

1. בנית מחסן בשטח של כ-80 ממ"ר.
2. לוח זמנים: - התחלת עבודות: אוקטובר 1979
   - גמר צפוי: פברואר 1980.

(ד) 24 חדרי אורחים:

1. בנית 24 חדרי אורחים עם שרותים צמודים, בשני מבנים.
2. לוח זמנים: - התחלת עבודות: מרץ 1980.
   - גמר מתוכנן: אפריל 1981.

(ה) רכישת ציוד תפעולי:

1. מכונה מתוצרת נ.ס.ר. לקבלה (המכי' הוזמנה).
2. מרכזת מנהלתית בגודל 30×4, אלקטרונית.
3. קל-נוע להובלות פנים.
4. מערכת איתור עובדים.
5. רכב מסחרי.

אמדן ההשקעה (באלפי ל"י) כפי שהוכן ע"י מהנדסי חברתנו מיום 6.9.79

(א)	מערך לשטיפת כלים:		
	1. הכשרת שטח ופתוח חוץ	100	
	2. מבנה	1,400	
	3. מערכות	800	
	4. 2 מכי' להדחת כלים	1,500	
	5. ציוד עזר	300	4,100
(ב)	שנוי מערך מטבח:		
	1. עבי' בניה ושפוץ	2,000	
	2. חשמל	200	
	3. אינסטלציה סניטרית	650	
	4. קיטור	200	
	5. מא' ואורור	750	
	6. ציוד קרור	700	
	7. ציוד מטבח	2,200	6,700
(ג)	מחסן אחזקה:		
	1. עבי' בניה ומלאכות	700	
	2. ציוד ומדפים	100	800
(ד)	24 חדרי אורחים:	12,600	12,600
(ה)	ציוד תפעולי:		
	1. מכי' נ.ס.ר. לקבלה	220	
	2. מרכזת טלפונים	400	
	3. קל-נוע	40	
	4. מערכת איתור עובדים	220	
	5. רכב מסחרי	320	1,200
(ו)	תכנון ומנהלה (לפי 7%):	1,800	1,800
	השקעה מוכרת		27,000
(ז)	התייקרות ובנמ':	5,800	5,800
	סה"כ ההשקעה:		33,000

הערות

(א) סעיפי ההשקעה כוללים מסים, למעט מע"מ.

(ב) ההשקעה ב-24 חדרי הארוח חושבה לפי מחיר קבוע לחדר × 65% (ללא שטחי צבור).

(ג) ההתיקרויות חושבו לפי לוח הזמנים בסעיף 1 לעיל וללא 24 החדרים.

4. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת השקעות -

5. סכום הלואה מוצע לדיון

סעיף (ב') באמדן ההשקעה כולל בתוכו השקעה בשיפוצים בסכום כולל של 3,200,000 ל"י, המורכב כדלהלן:

1.	עבי' בניה ושיפוץ	ל"י 1,050,000
2.	חשמל	ל"י 200,000
3.	אינסטלציה סניטרית	ל"י 650,000
4.	קיטור	ל"י 200,000
5.	ציוד מטבח (50%)	ל"י 1,100,000
		ל"י 3,200,000

מוצע:

(א) לאשר הלואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת למטרת הרחבה ותוספות הנאמדת בסך 24,000,000 ל"י, דהיינו 14,400,000 ל".

(ב) לאשר הלואה בשעור 20% מההשקעה המוכרת למטרת שיפוצים הנאמדת בסך 3,200,000 ל", דהיינו 640,000 ל".

סה"כ סכום הלואה מוצע לדיון: 15,040,000 ל"י.

6. החברה בעלת הפרויקט

בית הארחה נמצא בבעלות שותפות של קבוץ איילת השחר וקבוץ כפר גלעדי (10 ל"י)

להלן תמצית הדו"חות הפיננסים לשנה שנסתיימה ב-30.9.78:

מאזן (אלפי ל"י)

רכוש קבוע	5,270	הון השותפות	2,000
השקעות	266	קרנות ועתודות	217
רכוש שוטף	2,979	הלואות השותפים	294
		הלואות ז.א.	1,588
		קבוץ איילת השחר בחשבון שוטף	3,163
		התחיבויות שוטפות	1,253
	8,515		8,515

דו"ח רוויח (אלפי ל"י)

הכנסות		25,248
הוצאות: עלות הפעלה	19,289	
הנהלה וכלליות	720	
מימון	400	
אחרות	10	
סה"כ הוצאות		20,419
		4,829

7. בטחונות מוצעים

ערבות של "משקי הגליל העליון" בגובה סכום ההלואה, הריבית והפרשי הצמדה.

א.ש./מ.ל.
25.9.79

מלון אימפריאל, ת"א (מס' 0036/11)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון אימפריאל בע"מ
מקום הפרוייקט:	תל אביב
אזור פיתוח:	ג'
מספר חדרים:	33 (49 לאחר ביצוע הפרוייקט)
דרגה:	2*
הבקשה:	הלוואה להרחבת המלון ב-16 חדרים
השקעה מוכרת:	1,210,000 שקל
סכום הלואה מוצע לדיון:	484,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	7/80
מועד גמר צפוי:	5/81
מועד קבלת הבקשה:	15.2.79
המלצת ועדת סיגון:	23.2.79
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	8.12.80
הלוואות קודמות:	1,907,000 $
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלואה בשעור 40% מההשקעה המוכרת בסך 1,210,000 שקל ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על 484,000 שקל.
(16 חדרים, 2 כוכבים, מחיר קבוע לחדר 108,000 שקל, מדד 10/80, חלקיות המחיר הקבוע לחדר 70%).

(ב) ההלואה מאושרת בגין הרחבת המלון ב-16 חדרים.

(ג) זמן פרעון ההלואה 10 שנים ללא תקופת היוון. תקופת ההיוון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ד) תנאי ההלואה יהיו בהתאם לחוזר החשב הכללי מיום 26.8.79 (צנרת).

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-1,210,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	403,000 שקל
הלואת חברתנו	484,000 שקל
הלואת בעלי המניות	323,000 שקל
סה"כ	1,210,000 שקל

(ו) תנאים כלליים כרגיל

3. רקע

(א) ב-2.10.79 אישר דירקטוריון חברתנו הלואה ע"ס 1,907,000 $ למטרת מימון תכנית שיפוצים בבית המלון.

(ב) היזמים החלו בביצוע שלב ב' בתוכניתם המקורית והיא הרחבת המלון תקיים בן 33 חדרים ב-16 חדרים נוספים. כמו כן תוספת משטחים הציבוריים: מקלט קטן ומטבח.

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 23.2.79

(ב) ועדת השקעות - שיפוצים - חיובית מיום 7.9.79

- הרחבה -

5. סכום הלואה מוצע לדיון

40% מההשקעה המוכרת בסך 1,210,000 שקל, דהיינו 484,000 שקל.
(16 חדרים, 2 כוכבים, מחיר קבוע לחדר 108,000 שקל, מדד 10/80, חלקיות השקעה קבועה לחדר 70%).

6. תוכניות ארכיטקטוניות

התוכניות הארכיטקטוניות של בית המלון כולל החלק המשופץ בימים אלה נבדקו ע"י אדריכל חברתנו ואושרו כתואמות את התקנים הפיסיים של מנהל התיירות וביחס למלון עירוני בדרגה 2 כוכבים.
הוצע על ידי אדריכל חברתנו שחלקיות המחיר הקבוע לחדר תבוסס על 70% מעלות ההשקעה בשיטת המחיר הקבוע לחדר לפי 16 חדרים.

7. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלון אימפריאל בע"מ.
בעלי המניות בחברה הינם: מר הילרוביץ אשר מחזיק בכ-93% מהון המניות ובמניות ההנהלה.
רוב (הילרוביץ) אבשלום המחזיק ב-7% מהון המניות.
לבעלי החברה אין נתונים מאזניים ביחס לשנים האחרונות מכיוון שהמלון היה מוחכר.
ברבעון הראשון לשנת 1979 היה שעור תפוסת המיטות כ-65%. שעור לינות התיירים מסה"כ הלינות היה כ-88%. לאחר תקופה זו החלו השיפוצים בבית המלון.

8. יכולת פיננסית

היזמים המציאו נסחים על בתים בבעלותם מלווים בהערכת שמאי מקרקעין נסחים על קרקעות בבעלותם וכן אישורים בנקאיים על פקדונות במט"ח וני"ע. נראה לנו שיש ביכלתם הפיננסית של בעלי המניות לממן מהונם העצמי חלקם בהשקעה מעבר להלואת חברתנו.

אש/מל
10.12.80

בית מרגוע שפיים (מס' 587/11)

1. תמצית הבקשה

שם השותפות בעלת הפרוייקט:	בית מרגוע קבוץ שפיים
מקום הפרוייקט:	קבוץ שפיים
אזור פיתוח:	ג'
מספר חדרים:	97 + 24 בשלבי בניה
דרגה:	3 כוכבים
הבקשה:	הלואה לבנית כתה וספריה ושפוץ חדרים
השקעה מוכרת:	1,986,000 שקל
סכום הלואה מוצע לדיון:	701,000 שקל
מועד תחילת ביצוע צפוי:	
מועד גמר צפוי:	
מועד קבלת הבקשה:	19.1.79
המלצת ועדת סינון:	23.2.79
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	8.12.80
הלואות קודמות:	1,550,000 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלואה עבור בנית כתה וספריה בשעור 40% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-642,000 שקל ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על 257,000 שקל.

(ב) זמן פרעון ההלואה הנ"ל 10 שנים ללא תקופת היוון. תקופת ההיוון תיקבע עפ"י הכללים הנהוגים בחברתנו.

(ג) לאשר הלואה נוספת עבור שיפוץ חדרים בשעור 33% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-1,344,000 שקל ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על 444,000 שקל.
(12 חדר, *3, מחיר קבוע לחדר 160,000 שקל, מדד 10/80, חלקיות השקעה 70%).

(ד) זמן פרעון ההלואה הנ"ל 6 שנים.

(ה) תנאי ההלואות הנ"ל יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79 (ענרת).

(ו) ההשקעה הכוללת בסך 1,986,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון השותפות:	662,000	שקל
הלואת חברתנו:	701,000	"
הלואת השותפים:	623,000	"
סה"כ	1,986,000	שקל

(ז) תנאים כלליים כרגיל.

(ח) סכום ההלואה המאושרת בסעיף (ג) לעיל ייקבע סופית בהתאם להמלצת מהנדסי חברתנו ביחס לחלקיות ההשקעה הקבועה לחדר שיקבע על ידם תוך כדי ביצוע העבודות.

3. ר ק ע

(א) ב-18.7.79 אישר דירקטוריון חברתנו הלואה בסך 2,721,000 ל"י בגין ביצוע עבודות הרחבה ושיפוצים בבית המרגוע, שלב א'.

(ב) הזמים מתכננים כעת המשך תוכניתם הכוללת:

1. בנית כתה וספריה

(א) תאור ההשקעה

תוספת 2 חדרים למבנה כיתות ושרותים.
חדר אחד ישמש כחדר עיון-ספריה בשטח של 25 מ"ר נטו. החדר השני ישמש כמועדון, כולל מזנון בשטח של 60 מ"ר נטו.

2/.

בית מרגוע שפיים (המשך)

3. (ב) (1) בנית כתה וספריה (המשך)

(ב) אמדן ההשקעה כפי שנערך ע"י מהנדסי חברתנו מיום 8.12.80

עבודות בניה, אינסטלציה וחשמל	400,000	שקל
מזוג אויר - 3 יחידות מפוצלות	40,000	"
רהוט וציוד	110,000	"
פתוח שטח - פרגולה, שבילים, כביש גישה, גינון	50,000	"
תכנון ופקוח - לפי 7%	42,000	"
סה"כ	642,000	שקל

(2) שפוץ ותוספת חדרים

(א) תאור העבודה

בצמוד לאגף החדש הכולל 24 חדרים חדשים ב-3 קומות, קיימים 10 חדרים בשתי קומות.על פי התכנית יורחבו חדרים אלה ע"י הכללת שטח הפרוזדור הקיים בשטח החדרים כאשר הפרוזדור החדש הנבנה כעת - ישרת גם את החדרים המשופצים.
ההרחבה כוללת הריסת כל המחיצות הפנימיות, הרצוף הקיים, מערכות האינסטלציה והחשמל והחלפתם בחדש.
לא ברור בשלב זה אם יפורקו גם קירות הזכוכית של החדרים הפונים לחזית הצפונית ואם יוחלפו מזגני האויר הקיימים בחדשים.
הריהוט - יוחלף כולו.
במתכונת 10 החדרים המשופצים יבנו 2 חדרים נוספים במקום חדר מדרגות קיים שיהרס ויולף ע"י חדר מדרגות הנבנה באגף החדש.

(ב) אמדן השקעה כפי שנערך ע"י מהנדסי חברתנו מיום 8.12.80

עבודות הריסה, בניה, אינסטלציה סניטרית וחשמל	1,080,000	שקל
מזגנים חדשים ומערכות אורור שרותים	140,000	"
רהוט	200,000	"
תכנון ופקוח (לפי 7%)	100,000	"
סה"כ	1,520,000	שקל

עלות עבודות הבניה, אינסטלציה, חשמל ומזגנים - בהתאם להצעות מחירים לאגף החדש, למדד אוקטובר.

4. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סיגון - חיובית מיום 23.2.80.

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלואה מוצע לדיון

(א) בנית כתה וספריה

40% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-642,000 שקל דהיינו 257,000 שקל.

(ב) שפוץ חדרים

על פי תעריף קבוע לחדר, עם חלקיות של 70% (תוספת חדרים בלבד) תהיה ההשקעה המוכרת למדד אוקטובר 1980:

160,000 שקל × 12 חדרים × 70% = 1,344,000 שקל

זאת בתנאי שאכן תבוצע כל תכנית השפוצים בהתאם לכתבי הכמויות ויוחלפו מזגני האויר.

מכיוון שסכום זה נמוך מאמדן ההשקעה מוצע לאשר הלואה לסעיף זה עפ"י מחיר הקבוע לחדר וחלקיות השקעה - 70%.

סכום הלואה מוצע לדיון: 33% מההשקעה המוכרת בסך 1,344,000 שקל, דהיינו 444,000 שקל.

אש/זר
14.12.80.

59

מלון החוף השקט, טבריה (תיק מס' 172/11)

1. רקע

(א) ביום 8.7.80 אישר דירקטוריון חברתנו הלוואה בסך -.78,107,000 ₪, על בנית מלון בן 126 חדר, 3 כוכבים.

(ב) תוכניות המלון הנ"ל כללו שני אגפים: באגף המערבי - 126 חדרי מלון באגף המזרחי- שטחים ציבוריים למלון הנ"ל מעל מסעדה קיימת. באגף המזרחי נכללו שטחים ציבוריים עודפים אשר בגינם לא אושרה הלוואה.

(ג) ביום 28.7.80 קבל היזם היתר בניה ביחס ל - 47 חדרי מלון באגף המזרחי במקום שטחי הציבור העודפים.

(ד) היזם מבקש הגדלת ההשקעה המוכרת ואשור הלואה ביחס לתוספת חדרים זו. בסך הכל יהיו במלון 173 חדרים.

2. סכום הלואה מוצע לדיון

מכיוון ש-47 חדרי המלון הנ"ל ייבנו במקום שטחי הציבור העודפים אשר בגינם לא אושרה כל הלואה, מוצע לאשר הלואה נוספת על 47 חדרים ושטחי הציבור המתאימים לתוספת חדרים זו בהתאם למחיר הקבוע לחדר המלא.
סכום הלואה מוצע לדיון: 60% מההשקעה המוכרת בסך -.52,029,000 ₪ דהיינו -.31,217,000 ₪.

3. תוכניות ארכיטקטוניות

ב-22.4.80 אישר אדריכל דן פיקר את התאמת תוכניות הארכיטקטוניות של הפרוייקט הנ"ל לקריטריונים והפיסייס של מנהל התיירות למלון 3 כוכבים בפחס למספר אלטרנטיבות, בינהם האלטרנטיבה של בנית 126 חדרים באגף המערבי ו - 47 חדרים באגף המזרחי.

4. בדיקת כדאיות כלכלית

נערכה בדיקת כדאיות כלכלית של מלון בן 126 חדרים, בבדיקה הנ"ל נתקבלה רווחיות גבוהה למלון והחדרים מזומנים ;
תוספת של 47 חדרים תשפר את הכדאיות הכלכלית.

5. המלצות

(א) לאשר תוספת הלואה בשעור 60% מתוספת ההשקעה המוכרת בסך -.52,029,000 ₪ ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על -.31,217,000 ₪.
(47 חדרים, 3 מחיר קבוע לחדר -.1,107,000 ₪ מדד 5/80)

(ב) תוספת הלואה זו מאושרת בגין בנית 47 חדרים באגף המזרחי של המלון.

(ג) תנאי ההלואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה)

(ד) זמן פרעון ההלואה יהיה 10 שנים, לא כולל תקופת חיזון. תקופת החיזון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת בסך -.194,109,000 ₪ (לרבות -.7,764,000 ₪ היזון חוזר) תמומן כדלקמן:

הון מניות רגילות נפרע	-.64,703,000 ₪
הלואת חברתנו	-.111,807,000
הלואת בעלי מניות	-.12,423,000 ₪
מקורות שונים להון חוזר	-.5,176,000 ₪
	-.194,109,000 ₪

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

מלון גינדי - אולפינר עין בוקק, יב המלח

באוקטובר 1979 אושרה בו. סיגון תכניתם של הקבלנים אברהם גינדי ושמואל אולפינר להקמת מלון 250 חדר 3*, בתוך עין בוקק. בדיון עם מינהל מקרקעי ישראל בחודש שעבר הוחלט להקצות את הקרקע למלון ללא מכרז, וזאת בכפוף לאישור ועדת השקעות וחתימת הסכם עם חברת ניהול.

במסגרת הגשת החומר לקראת דיון בועדת השקעות ובחפ"ת הוגשו ע"י היזמים תכניות מפורטות למלון בדרגת 4*. התכניות נעשו ע"י אדריכל ס. זרחי והוגשו גם לצורך קבלת היתר בנייה. התכניות סרם הועברו לבדיקת אדריכל דן פיקר.

מר ש. פופס ביקש בשם היזמים לבדוק ולאשר את המלון לפי 4* בטענה כי הם צופים ביקוש למלון מדרגה זו, שיתרכז בטיפול בחולי פסוריאזיס מאירופה, וכמו כן להתחיב בעובדה שהתכניות כבר הוכנו לפי דרגה זו.

ו. סיגון החליטה להעביר ההחלטה בעניין לו. השקעות.

בית הארחה "בית-אורן" (מס' 557/13)

1. תמצית הבקשה

שם השותפות בעלת הפרוייקט:	בית הארחה בית אורן
מקום הפרוייקט:	קיבוץ בית אורן
אזור פיתוח:	ג'
מספר חדרים:	84
דרגה:	3*
הבקשה:	הלוואה לשיפוצים
השקעה מוכרת:	2,330,000 שקלים
סכום הלוואה מוצע לדיון:	769,000 שקלים
מועד תחילת ביצוע:	7/79
מועד גמר צפוי:	12/81
מועד קבלת הבקשה:	8/80
המלצת ועדת סינון:	3.9.80
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	27.11.80
הלוואות קודמות:	331,000 ל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 33% מההשקעה המוכרת הנאמדת בסך 2,330,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 769,000 שקל.

(ב) ההלוואה הנ"ל מאושרת למטרת שיפוצים בבית הארחה.

(ג) זמן הפרעון הסופי של ההלוואה יהיה 6 שנים מיום שחרור הכספים הראשון ע"ח הלוואת חברתנו.

(ד) ההלוואה תישא ריבית כמקובל באזור פיתוח ג', בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) ההשקעה הכוללת בסך 2,330,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון השותפות	777,000 שקל
הלוואת חברתנו	769,000 שקל
הלוואת השותפים	784,000 שקל
סה"כ	2,330,000 שקל

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

(א) מנהלי בית הארחה החלו בשיפוץ בית הארחה על מנת לשמור על רמתו.

(ב) מהנדסי חברתנו ערכו ביקור באתר, להלן דיווחם מיום 26.10.80.

(1) תאור ההשקעה:

א. שפוץ חלק ממבני בית ההארחה וזיפות גגות המבנים.
ב. הסבת שלושר חדרים בלתי שמישים לשלוש כיתות למוד.
ג. מזוג חדר האוכל, הלובי ו-28 חדרי אורחים, ממתקן מרכזי.
ד. התקנת 28 מזגני חלון ב-28 חדרים נוספים.
ה. התקנת מערכות סולריות לחימום מים, בחלק מחדרי האורחים.
ו. שפור מערכת המים החמים.
ז. בחלק מהחדרים, החלפת כלים סניטריים.
ח. החלפת חלק מרהוט 40 חדרים.
ט. הנחת שטיחים ב-40 חדרים והחלפת חלק משטיחים קיימים.
י. רכישת חדר הקפאה עמוקה.
יא. הכשרת המטבח והשלמת ציוד מטבח והגשה.
יב. רכישת ציוד תפעולי ומשרדי.
יג. שפוץ והגדלת מבני השרותים והמלתחות ליד בריכת השחיה.
יד. החלפת חלק מציוד הטיהור והסינון של הבריכה.
טו. פיתוח אזור הבריכה ואזור חצי המשק.
טז. סלילת שבילים, בנית גדרות ופיתוח חוץ.

(2) תאור מצב בניה:

א. מצב השקעה:

(1) 28 חדרי אורחים במבנה המרכזי מוזגו במתקן מרכזי.
(2) בוצע מרבית זיפות הגגות.
(3) נרכש חדר הקפאה עמוקה.
(4) המטבח וחדר האוכל הוכשרו ונרכש חלק מציוד המטבח וההגשה.
(5) בחצר המשק נבנתה רמפה והוצב מתקן אשפה.

ב. רשיון בניה: אינו דרוש.

ג. טיב עבודה: סביר.

ד. לוח זמנים:

(1) רכישת חדר הקפאה: תחילת שנת 1980.
(2) הכשרת חדר האוכל והמטבח: מחצית שנת 1979.
(3) מזוג 28 חדרים: אוגוסט 1980.
(4) גמר מתוכנן: סוף שנת 1981.
(5) קצב התקדמות השקעה: סביר.

(ג) אמדן השקעה כפי שנערך ע"י מהנדסי חברתנו מיום 26.10.80 (שקלים)

	אמדן 1	בקור 1
(1) שפוץ מבנים:		
1.1 שפוץ מבנים	140,000	
1.2 הסבת חדרים לשלש כיתות לימוד	80,000	
1.3 זיפות גגות	30,000	20,000
(2) מזוג אויר וחימום:		
2.1 מזוג מרכזי ב-28 חדרים	550,000	504,000
2.2 מזוג מרכזי בשטחי הצבור	480,000	
2.3 מזוג ביחי חלון - 28 חדרים נוספים	100,000	
(3) תברואה ומים חמים:		
3.1 מערכות סולריות לביתנים	60,000	
3.2 שפור מערכת מים קיימת	40,000	
3.3 החלפת כלים סניטריים	30,000	
(4) ריהוט		
4.1 החלפת רהוט ב-40 חדרים	120,000	
4.2 שטיחים	80,000	

	אמדן 1	בקור 1
(5) ציוד:		
5.1 חדר הקפאה	52,000	52,000
5.2 מטבח והגשה	60,000	35,000
5.3 תפעולי ומשרדי	78,000	2,000
(6) בריכת שחיה:		
6.1 הגלת מבנה השרותים והמלתחות	50,000	
6.2 החלפת ציוד חדר המכונות	50,000	
6.3 פתוח חוץ ומתקנים	40,000	
(7) פתוח חוץ:		
7.1 פתוח אזור חצר המשק	60,000	6,000
7.2 שבילים, גדרות ופתוח חוץ	80,000	
(8) תכנון, פיקוח וניהול (לפי 7%):	150,000	43,000
סה"כ השקעה מוכרת	2,330,000 ש'	662,000 ש'

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת פינון - חיובית מיום 3.9.80

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלואה מוצע לדיון

33% מההשקעה המוכרת בסך 2,330,000 שקלים, דהיינו 769,000 שקל.

6. השותפות בעלת הפרוייקט

שם השותפות בעלת הפרוייקט הינו בית הארחה - בית אורן (שותפות מוגבלת) השותף הסימלי הוא קבוץ החותרים.
שעור תפוסת המיטות לשנת 1979 היה כ-42%.
אחוז לינות התיירות מסה"כ הלינות לשנה הנ"ל היה כ-30%.

להלן תמצית הדו"חות הפיננסיים (לא מבוקר) לשנה שנסתיימה ב-31.9.79.

מאזן (אלפי ל')

רכוש קבוע	3,823	הון השותפות	300
רכוש שוטף	702	הלוואת השותפים	56
מלאי ציוד	162	הלוואות לז.א.	221
חייבים לז.א.	7	קבוץ בית אורן חשבון שוטף	5,455
פקדונות	16	התחיבויות שוטפות	770
חייבים	2018		6,802
מזומנים	24		
	6,802		

דו"ח רווח"ה (אלפי ל')

הכנסות: ארוח ולינות	12,053	
מזנון	1,052	
אחרות	455	13,590
סה"כ הכנסות		
הוצאות: הפעלה	10,486	
הנהלה וכלליות	1,007	
הוצ' מימון	590	12,083
יתרת רווח		1,507

א.ש/מ.ל
2.11.80

ירושלים, 5 בנובמבר 1980

מספרנו: 999

לכבוד

מר משה צור

רשות החברות הממשלתיות

משרד האוצר

ירושלים

מר צור הנכבד,

הנדון: השקעות הח.מ.ח. בתשתיות תיירות.
עד ליום 31.3.80

על פי בקשתך אנו מדווחים כי השקעות הח.מ.ח. בתשתיות תיירות בסעיפים ראשיים הן כדלהלן, במחירים נומינליים:

אילת	86.900.000	ל"י
ים המלח	29.322.000	"
עכו	13.000.000	"
תל-אביב / יפו	14.386.000	"
חיפה	4.500.000	"
ירושלים	13.125.000	"
סיני	8.929.000	"
טבריה	9.879.000	"
חרמון	6.781.000	"
פרויקטים בצפון הארץ	25.350.000	"
פרויקטים במרכז הארץ	4.276.000	"
פרויקטים בדרום הארץ	5.310.000	"
ס"ה	222.368.000	ל"י

בברכה,

שמעון פוניפה
יועץ כלכלי

רח' המלך גורג 24, ירושלים, ת.ד. 2645, טל. 237311

אל: דר אבי ברוך - תקרה מהשלטון לתיירות

File

משרד העשיה מסחר ותיירות

מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, כ"ח בתמוז תשמ"א
8 באוקטובר 1980

פרטיכל ישיבת ועדת ההקצעות מס' 94/9/80 שהתקיימה ביום 22/7/80 בירושלים

נכחו: א. אלטמן - יו"ר)
י. וולף)
ט. לייטרסדורף) חברים
ד. וילק)
מ. ריבל)

ב. הדרי)
א. שובל)
א. ברוק) מוזמנים
ב. שמיר)
א. פלג)

אנושאים שנדונו

1. מפעלי תיירות עין גב - הרחבת המסעדה

2. חברת מלונות דן - שיפוצים בדן ת"א, אכדיה, המלך דוד.

3. מלון גלי כנרת - שיפוצים.

4. מלון החוף השקט סבריה - בניית חדרי מלון על חוף הים.

5. מלון צנסר אילת - הרחבה 35 חדרים.

6. מלון עדן סבריה - הרחבה 10 חדרים.

7. מלון ספניש קולוני - הקמת מלון 129 חדר 4* במיתחם סנט ג'ון, ירושלים.

8. קיסריה מקרקעין ונופש - הקמת מלון דירות בקיסריה.

9. מלון נפטון אילת - הרחבה 172 חדר.

10. מרחבא הוטל - הקמת מלון 120 חדר 3* בירושלים המזרחית.

11. מלון סטרנד ירושלים - שינוי הרכב בעלות.

2/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מר א. אלסמן מברך את מר ס. לייטרסדורף יו"ר דירקטוריון החברה הממשלתית לתיירות ואת א. ברוק מנכ"ל החברה עם צירופו של מר לייטרסדורף כחבר בועדה ומר ברוק כממלא מקומו.

1. מפעלי תיירות עין גב - הועדה מאשרת את התכנית להרחבת המסעדה בעין גב בהשקעה הנאמדת ב-10,450.000 לי. הועדה רואה את התכנית כחלק ממערכת שרותי התיירות (שייט, הניון קמפינג) בעין גב וממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.
במידה שלא ינתן לתכנית מעמד של מפעל מאושר מחליטה הועדה (על פי הצעת י. וולף) לגנוז הצעת החלטה לועדת שרים לעניני כלכלה, אשר תאפשר מתן הלואות לפרויקטים תיירותיים שקיבלו בעבר מעמד של מפעל מאושר, גם אם כיום אין הם זכאים למעמד כזה.

2. חברת מלונות דן - שיפוצים - הועדה מאשרת את תכנית השיפוצים שהוצגה בפניה וממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואות בשיעור המקובל בגין ההשקעות הבאות:

מלון דן תל-אביב - שיפוצים בהשקעה של 18,650.000 לי.
מלון דן אכדיה - שיפוצים בהשקעה של 14,480.000 לי.
מלון המלך דוד - שיפוצים בהשקעה של 46,100.000 לי.

3. מלון גלי כנרת - שיפוצים - הועדה מאשרת את התכנית לביצוע שהוצגה בפניה לביצוע שיפוצים במלון גלי כנרת בטבריה בהשקעה של 15,600.000 לי וממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל.

4. מלון החוף השקט טבריה - בניית 47 חדרים על חוף הכנרת

ליזם אושרה בעבר הקמת מלון בן 126 חדרים ממערב לכביש טבריה-ראש פינה, כאשר השטחים הציבוריים יהיו בצד מזרח של הכביש, שם מפעיל היזם כיום מסעדה ומועדון. כיום מבקש היזם לבנות 47 חדרים נוספים בבניין שעל חוף הים, ממזרח לכביש, בו יהיו גם שטחי הציבור של המלון. היזם קיבל היתר בניה לתכנית זו.
על פי מדיניות המשרד בחמש השנים האחרונות כי אין לאשר הקמת אמצעי אכסון על קו המים לאורך חופי הכנרת. גישה זו נקבעה גם בתכנית המיתאר לחופי הכנרת. עד עתה לא הוקם פרויקט של מלון או אכסון אחר בסיוע המשרד בחופי טבריה. עם זאת יש מפעם לפעם בקשות של יזמים המחזיקים בחופים, להקמת פרויקטים כאלה.
אי לכך מחליטה הועדה שלא להמליץ על סיוע כלשהו לתכנית לבניית חדרים על חוף הים מאחר שהדבר סנוגד למדיניות הנוכחית של המשרד ולזו בשנים האחרונות.
מודגש כי בכל מקרה של סיוע נוסף בתכנית זו אין הכניות אחרות בחופי טבריה, יטופל הדבר בתיאום עם כל הרשויות המעורבות בתכנון ובמתן אישורים במקום.

5. מלון צנטר אילת - הרחבה

הועדה מאשרת את התכנית להרחבת מלון צנטר ב-31 חדרים, בהשקעה של 33,600.000 לי, וממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל.

6. מלון עדן טבריה - הרחבה

הועדה מאשרת את התכנית להרחבת מלון עדן ע"י הוספת 10 חדרים וחדר אוכל.
הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

3/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]

7. <u>מלון ספניש קולוני - הקמה</u>

הועדה מאשרת את תכנית חברת פסוקס אנד בילדינגס (ישראל) בע"מ להקמת מלון בן 129 חדרים בדרגה 4* במיתחם סנס ג'ון, מול העיר העתיקה בירושלים, בהשקעה של 270,232.000 ל"י.
הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואת פיתוח בשיעור המקובל ובהתאם לכללים שנקבעו להלוואות "בתנאי צנרת". כמו כן ממליצים בפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

8. <u>קיסריה מקרקעין ונופש בע"מ - הקמה</u>

הועדה מאשרת עקרונית את תכנית החברה הנ"ל להקמת מלון דירות שבו כ-180 חדרים, בדרגת 4* בקיסריה.
בהתחשב בכך שהחברה הגישה תכניות מוקדמות בלבד ואין עדיין אישור בדבר עמידתן בקריטריונים של מינהל התיירות, מחליטה הועדה:

א. ממליצים בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל למלון דירות.

ב. ממליצים כי הדיון בחפ"ת בבקשת ההלואה ייערך רק לאחר שהיזמים יגישו תוכניות מפורטות (כפי שנתבקשו כבר בסיכום פגישה עימם בלשכת מנהל מינהל התיירות ב-18.12.79) והאדריכל ד. פיקר יאשר כי תכניות אלה מתאימות לקריטריונים של מלון דירות, כולל מילוי התנאי הבסיסי בדבר 30% חדרי מלון רגילים.

ג. מינהל התיירות ממליץ בפני חפ"ת כי כל שחרור כספים (כולל מקדמות) יותנה מראש בעמידה בלוח זמנים מוגדר מראש לגבי בניית המלון כולו.

ד. מינהל התיירות ממליץ בפני חפ"ת כי תבטיח בחוזה ההלואה שאם הפרויקט לא ימלא ייעודם כמלון דירות (וזאת לפי קביעת הרשות המוסמכת במינהל התיירות) בשלב כלשהו של הפעלתו, תועמד ההלואה לפרעון מיידי תוך תשלום ריבית מסחרית מירבית.

ה. מינהל התיירות ימליץ בפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר לאחר שיאושרו התכניות האדריכליות המפורטות כנזכר בסעיף ב' לעיל.

9. <u>מלון נפסון אילת - הרחבה</u>

הועדה מאשרת את תכנית מלון נפסון באילת לביצוע הרחבה ע"י תוספת של 172 חדרים בהשקעה של 341,764.000 ל"י, באופן שסך החדרים במלון יהיה 2.72.
הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

7. [illegible]

[illegible]

8. [illegible]

[illegible]

a. [illegible]

b. [illegible]

c. [illegible]

d. [illegible]

e. [illegible]

f. [illegible]

[illegible]

10. מרחבא הוטל מזרח ירושלים - הקמה

הועדה מאשרת את תכניית החברה הנ"ל להקמת מלון בן 120 חדר בדרגת 3* בשיח ג'ראח, ירושלים, בהשקעה של 172,800.000 ל"י. הועדה מסליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

11. מלון סטרנד ירושלים - שינוי הרכב הבעלות

הועדה מאשרת את בקשתו של בעל המלון פאוק בראקאת להעביר את מניותיו בחברה ע"ש אשתו וארבע בנותיו כך שלכל אחת מהן יהיה 20% מכלל המניות הרגילות.

ר ש ם : א. טובל

העתק: חברי הועדה
לשכת השר
לשכת המנכ"ל
ממונים על האזורים
אדריכל דן פיקר

[illegible]

10. [illegible]

[illegible]

11. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

דחוף
30/10

לאורי

אל: מר ס. ליבוביץ - חא"

לפגישה ביום ו' 31/10
בשעה 8.00

ועדת השקעות

לתיק
ועדת
השקעות

מערך תעשיה מסחר ותיירות

מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, כז' בחשון תשמ"א
26 באוקטובר 1980

אל: חברי ועדת ההשקעות

הנכם מוזמנים ליישיבת הועדה מס' 95/10/80 שתתקיים ביום 31.10.81
בשעה 8.00 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

<u>על סדר היום:</u>

1. קריטריונים למלון מסוג "סיים טרינג".
2. קריטריונים לאישור חברות ניהול.
3. כפר נופש במושב נוה אילן - הקמת 86 חדרים 3*.
4. מלון עמק האלה - הקמת 30 חדרים 3*.
5. מלון גזית ירושלים - הקמת 300 חדרים 3-4 *.
6. מלון אייל אילת - תוספת קפיטריה ובריכת שחיה.
7. כפר הנופש נוה אביב - הקמת יחידות קייט על בתי החברים.
8. מלון החוף השקט טבריה - בניית 47 חדרים על חוף הים (ערעור).

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' מימון והשקעות

כפר הנופש נוה אביב - בניית דירות להשכרה

א. הבקשה: מושב נוה אביב פנה בבקשה לאשר תכנית לבניית דירות להשכרה אשר יבנו בתוך חלל הגג של הבתים הקיימים במושב. התכנית כוללת 15 יחידות, כל דירה בת 60 מ"ר וכוללת שני חדרי שינה, סלון מטבח ושרותים. הטיפול באחזקה ונקיון הדירה יהיו בידי החבר אשר יקבל גם את ההכנסות מההשכרה, בניכוי תשלום עבור השרותים הציבוריים המשותפים של הפרוייקט. הבעלות על הדירות תהיה בידי חברת הר החרמון בע"מ אשר תממן את הבניה ע"י הלוואות שיתנו החברים מהונם העצמי.

ב. ועדת סינון: קיימה דיון בבקשה והחליטה שלא להמליץ על אישור בניית דירות מעל בתי החברים מהסיבות הבאות:

1. הועדה רואה בחיוב בניית בנין מרכזי של חדרים, או מספר בנינים מרוכזים. גם בבקשת המושב נאמר כי זוהי האפשרות העדיפה וכי הנסיון של הפעלת חדרים מפוזרים ליד בתי החברים ובריחוק מהשטחים הציבוריים, על עלה יפה. בבקשת המושב נאמר עם זאת כי אין אפשרות לגיים את ההון העצמי לבניית חדרים במרוכז וכמו כן ההשקעה הבתוספת מעל בתי החברים קטנה בהרבה מההשקעה בבניה מרוכזת חדשה.

2. על פי החלטות המשרד (ועדת השקעות 8.6.79) אושרו שני פרוייקטים נסיוניים של קייט כפרי בהרי יהודה במושבים רמת רזיאל ובית מאיר וכן סיוע לפרוייקט של מושב אמירים. לאור פניות נוספות שהיו למשרד מסו חבים שונים, הוחלט שלא לדון בתכניות נוספות של קייט כפרי בשלב זה. בינתיים הודיע מושב אמירים על ביטול תכנית הפיתוח וההרחבה שלו, וגם בשני המושבים האחרים שאושרו אין פעילות ממשית לקידום התכנית.

ג. המושב מערער על החלטת ו. סינון והנושא מובא להחלטה עקרונית של ועדת השקעות.

מסכים
מ. אלבלר
מסכים
להשאיר לאמירים
אלבלר

החוף השקט טבריה - בניית 47 חדרים על חוף הכנרת

בישיבה הקודמת של ועדת ההשקעות ביום 22.9.1980 הוחלט שלא לאשר בניית 47 חדרים במבנה הקיים כיום על חוף הים והאמור להוות את השטחים הציבוריים של המלון (126 חדר) שיבנה בצד מערב של כביש טבריה-ראש פינה. ההחלטה השלילית הסתמכה על התנגדות משרד הפנים (תכנית המתאר) ומשרד התיירות להקמת אמצעי איכסון על קו הים עצמו.

היזם מערער על החלטה זו בטענה שהובהר לו בע"פ ובכתב ע"י המשרד שלא יתנגד לבניית במידה שהועדה המחוזית לבנייה ולתכנון תאשר זאת.

מבדיקה חוזרת של הענין עולה:

1. בהחלטת ועדת השקעות מיום 2.5.1977 נאמר: "המשרד יהיה נכון להתייחס בחיוב לתכניות להקמת בתי מלון על חוף הכנרת במידה שהתכניות יוגשו לאחר קבלת אישור הועדה המחוזית".

2. במכתב היר מ. קול ליזם מיום 3.5.1977 נכתב:"אני שמח להודיעך שועדת ההשקעות של משרדנו החליטה לאפשר בניה של מפעלי תיירות ליד החופים במידה שהתכניות תאושרנה ע"י הועדה המחוזית לבניין ערים!"

3. במכתב א. שובל ליזם מתחילת 1980: "על פי החלטות משרדנו, במידה שהועדה המחוזית תאשר את הבינוי, אנו לא נתנגד לכך".

4. אף שמשרד הפנים וועדות הבניה מתנגדים לבניית איכסון על החוף, המליץ היועץ המשפטי של משרד הפנים לתת היתר בניה במקרה זה בשל השתלשלות הענין בעבר, לפני קבלת תכנית המתאר הקיימת. מאחר שמדיניות המשרד היתה עד עתה שתאושר בניית מלונות על חוף הכנרת במידה ויהיה אישור ועדה מחוזית ובהתחשב שעמדה זו הובאה לידיעת היזם, לא רצוי לשנות מדיניות זו עתה ובהקשר לבקשה זו, אך ניתן לשנותה לגבי העתיד.

ה מ ל צ ה : לאשר את הבקשה אך להתנות את מתן הסיוע בבניית המלון כולו (משני צידי הכביש) ברצף אחד ובלוח זמנים כמקובל. אי עמידה בלוח הזמנים למלון כולו תגרור ביטול כל ההסבות.

מלון אייל אילת

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון אייל (אילת) בע"מ
מקום הפרוייקט:	אילת
איזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	105
דרגה:	3*
הבקשה:	הלוואה לבנית קפיטריה בריכת שחיה ומקלט.
השקעה מוכרת:	12,000,000 ל
סכום הלוואה מוצע לדיון	7,200,000 ל
מועד תחילת ביצוע צפוי:	עם קבלת אישור בניה
מועד גמר צפוי:	תוך 8 חודשים
מועד קבלת הבקשה:	22.6.79
המלצת ועדת סיגון:	8.8.79
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	4.2.80
הלוואות קודמות:	11,850,000 ל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-12,000,000 ל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 7,200,000 ל.

(ב) ההלוואה מאושרת לבנית קפיטריה בריכת שחיה ומקלט במלון.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 11 שנים מיום שחרור הכספים הראשון ע"ח הלוואת חברתנו (מזה שנה אחת, תשלומי ריבית בלבד).

(ד) ההלוואה תישא ריבית בהתאם לחוזר החשב הכללי מיום 21.11.79 לגבי בקשות הלוואה חדשות.

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-12,000,000 ל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	4,000,000 ל
הלוואת חברתנו	7,200,000 ל
הלוואת בעלי המניות	800,000 ל
סה"כ	12,000,000 ל

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

דירקטוריון חברתנו אישר בישיבתו מיום 25.4.79 תוספת הלוואה בסך 9,708,000 ל"י למר ציון לוי להשלמת המלון, זאת לאחר שהבעלים הקודמים של המלון לא עמדו בהתחייבויותיהם, פרץ סכסוך בינהם והמלון הועמד לכינוס נכסים (ההלוואה המקורית ששוחררה לפרוייקט היתה 2,142,000 ל"י). בהתאם להסכם בוררות בין בעלי המניות, קנה מר ציון לוי את חלקם של בעלי המניות האחרים והשלים את בנית המלון.
בנית המלון הושלמה והמלון פתוח לקהל מאז חודש יולי 1979.

כעת מבקשים היזמים לבנות בריכת שחיה, קפיטריה שתשרת את המלון ומקלט המתחייב מדרישת הרשויות.

4. תאור ההשקעה

(א) תאור המבנים

(1) קפטריה, מטבח, שרותים, מרפסת מקורה בהמשך אולם הקפיטריה.
(2) מבנה הכולל מלתחות לבריכת שחיה לגברים ונשים וחדר מכונות לבריכה.
(3) מבנה דו-קומתי. בקומת קרקע-מחסנים ובחי מלאכה למלון. בקומה עליונה - 4 חדרי מגורים לעובדים עם שתי יחידות שרותים - סעיף זה אינו מוכר לצורך הלוואה ולכן לא נכלל באומדן ההשקעה.
(4) מקלט ב-2 מפלסים.
(5) בריכת שחיה במידות 25×12.5 מ' ובריכה לילדים במידות 4×7 מ'.
(6) פיתוח שטח כולל; שטחים מרוצפים מסביב לבריכה ולקפיטריה, סככות צל גינון וגידור.

(ב) שטחים (במ"ר ברוטו)

- קפיטריה	168
- מלתחות	75
- מקלט	120
- סה"כ שטח בנוי	363
- בריכת שחיה	340
- ריצוף חוץ	700

(ג) אומדן השקעה

(1)	קרקע - חכירה ופתוח	1,400,000.-
(2)	בניה - כולל אינסטלציה וחשמל במבנים	4,500,000.-
(3)	מזוג אויר- בקפטריה; אורור מטבח ושרותים	900,000.-
(4)	רהוט וציוד - מטבח, קפטריה, בריכת שחיה	800,000.-
(5)	בריכות שחיה - כולל ציוד.	2,700,000.-
(6)	פיתוח שטח - ריצוף, גידור, גינון, תאורה	700,000.-
(7)	חבורים ואגרות	200,000.-
(8)	תכנון וניהול - לפי 7%	800,000.-
	השקעה מוכרת	12,000,000.- ל"י

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

60% מההשקעה המוכרת בסך 12,000,000 ל"י
דהיינו 7,200,000 ל"י

6. המלצת מינהל התיירות

(א) ועדת סיגון - חיובית מיום 8.8.79

(ב) ועדת השקעות -

7. <u>החברה בעלת הפרוייקט</u>

שם החברה: מלון אייל (אילת) בע"מ
בעלי המניות בחברה: מר ציון לוי - 50%
מלון אייל ונורית בע"מ - 50%
הנ"ל גם בעלים של מלון אייל בירושלים.

כאמור פועל המלון מאז יולי 79. עפ"י דו"חות בינים בלתי מבוקרים מסתכמות ההכנסות בתקופה יולי 79 - נובמבר בסך של כ-6.8 מליון ל"י ההוצאות התפעוליות בתקופה זו 4.6 מליון ל"י.

8. <u>בטחונות מוצעים</u>

א. משכנתא בדרגה ראשונה על מלון אייל בירושלים.

ב. שעבוד קבוע על הציוד ועל זכויות הביטוח של המלון באילת.

ג. שעבוד שוטף על נכסי החברה (המלון באילת).

ד. ערבויות סולידריות של בעלי המניות.

ב.ד./מ.ל.
11.2.80

משרד תעשיה מסחר ותיירות
מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה
ירושלים: ו' תשרי תשמ"
16 בספטמבר 1980

אל : חברי ועדת השקעות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 94/9/80 שתתקיים ביום ב' בשעה 10^{00} בלשכת מנהל התיירות.

<u>על סדר היום:</u>

א. נושאים כלליים

1. קריטריונים למלון מסוג "טיים שרינג"
2. מלון סטרגד - החלפת בעלי מניות.

ב. בקשות הלואה

1. עין גב - הרחבת המסעדה
2. רשת מלונות דן - שיפוצים: מלון דן ת"א
   מלון דן אכדיה
   מלון המלך דוד
3. מלון גלי כנרת - שיפוצים
4. מלון הלוף השקט, טבריה
5. מלון צנטר, אילת - הרחבה
6. מלון עדן טבריה - הרחבה

ב ב ר כ ה

אלי שובל
מנהל מח' מימון והשקעות

קריטריונים למלון "פיים שרינג" (קונדומיניום)

לאחרונה היו מספר פניות של יזמים לחקמת פרויקט נופש מסוג "פיים שרינג".

נושא זה התפתח מאד בשנים האחרונות במקומות נופש רבים בעולם וחופן יותר ויותר לצורת פעולת של נופש ושל השקעה. הקונדומיניום למערות נופש מתחלק למספר סוגים השונים מבחינת הבעלות והניהול. ביסודו של דבר הפיקרון באתרי נופש אלה הוא בניה וניהול של יחידות נופש המהוות בית נופש או בית שני לבעליהן כאשר הניהול והאחזקה נמצאים בידי חברה אחת. הבעלות על דירת נופש מקנה גם זכות לשימוש במתקני נופש וספורט הנמצאים באתר ומנוהלים גם הם ע"י חברת הניהול.
הצורות העיקריות של קונדומיניום לנופש:

1. דירת נופש בבעלות מלאה של הקונה בצירוף זכויות שימוש במתקני נופש וספורט. טיפול ואחזקה הנכס ושטחי הציבור - ע"י חברת ניהול ואחזקה.

2. שילוב של בעלות על דירה יחד עם התחייבות בעל הדירה להעמיד את הנכס לרשות "קרן השכרה" שהנוהל ע"י חברת הניהול אשר משכירה את הדירות לנופשים אחרים בתעריר כעל הדירה. ההכנסה הנקית מהשכרות מתחלקת שווה בין כל בעלי היחידות ללא קשר לתקופה שבה היתה היחידה מושכרת בפועל. לפי הסדר זה מובטלת זכותו של הקונה לשימוש בדירה לפרק זמן מסוים.

3. "שיים שרינג" - בעלות לתקופת זמן חלקית. לפי שיטה זו יכול המעוניין לקנות פרק זמן מינימלי (בד"כ החל משבוע בשנה) אשר בו רק הוא רשאי להשתמש בה. כך תימכר אותה יחידה למספר אנשים (עד 52) לתקופות שונות.

קיימות חברות בעולם המתגדות מספר רב של אתרי קונדומיניום ומאפשרות חילופים בין בעלי יחידות באתרים רבים בעולם.
רוב היזמים שהעלו עד עתה את רעיון ה"שיים שרינג" בארץ הסתיימו איפוא לסוג השלישי (כזה גם בונים כיום בשבריה).

ועדת מיגון קיימה דיון בנושא וגיבשה הצעה. העקרונות המנחים בהצעה זו הינם:

א. יש לחכיר בהתמחות חדשה של דירות נופש בבעלות יחידים, העשויות להוות מרכיב חשוב באתרי נופש.

ב. רעיון הקונדומיניום הינו ביסודו פרויקט מגורי נופש בצורת בעלות על דירות נופש או בית שני ואינו פרויקט מלונאי במובן המקובל.

ג. יש לבנות דרך שתאפשר חכרה הפרויקט מסוג "שיים שרינג" במסגרת הקריטריונים הקיימים למלון או מלון דירות וזאת כדי שלא להמציא את הפוטנציאל התיירותי הגלום בצורת נופש זו.

הצעה שגובשה היא לחכיר בהכנית של מכירת יחידות לבעלים שונים (שיים שרינג) בתנאי שהמלון יבנה ויופעל על פי הקריטריונים הפיזיים והתפעוליים למלון דירות. פירוט התנאים מופיע בסעיף האחרון בהצעת הקריטריונים למלון דירות שאושרה כבר לאחרונה ע"י ב.

קריטריונים למלון דירות

מלון דירות יעמוד בדרישות הבאות:

א. מבנה ושרותים

1. מלון הדירות יכלול מבנה או מבנים שבהם 100 יחידות הארחה לפחות.

(א) 30% מיחידות הארחה לפחות יהיו חדרים רגילים. (סוג "כפול").
(ב) 55% מיחידות הארחה יהיו חדרים רגילים הניתנים לצרופים לדירות.
(ג) 15% מיחידות הארחה אינם מוגבלים בצורתם והם ניתנים לתכנון במסגרת דירות שאינן ניתנות לחלוקה.

2. 85% מהחדרים עפ"י סעיף 1 (א) (ב) לעיל יכללו כניסה, אחסנה ושרותים בהתאם לקריטריונים פיזיים תקינים בהתאם לדרגה שאושרה למלון.

3. הקמת מטבחונים תותר רק ב-70% מיחידות הארחה עפ"י סעיפים 1 (א)(ב) לעיל.

4. הקריטריונים הפיזיים למלון דירות נגזרים מהקריטריונים למלון רגיל בהתאם לדרגה המתוכננת למלון ועל פי תפוסתו המקסימלית של המלון המתוכנן. באופן עקרוני יכלול מלון דירות את כל הפונקציות המלונאיות הנדרשות ממלון רגיל, אך מכסות השטחים יהיו שונות.

ב. בעלות

1. התאגיד המקים את המלון יהיה גם בעליו וידאג להפעלתו בצורה עצמאית או באמצעות חברת הפעלה נפרדת החייבת באיזור מינהל הדיירות. הסכם ההפעלה יקבל אישור הח"מ בהתאם לתנאים שיועמדו על ידה.

2. התאגיד בעל המלון יהיה גם בעליו של כל הציוד והרהוט הנמצאים בו, לרבות הציוד והרהוט הנמצאים בדירות אשר נמכרו.

3. התאגיד רשאי למכור הדירות בתנאי אשראי לתקופה שלא תעלה על שנתיים.

ג. העברת דירות המלון

1. התאגיד המקים את המלון רשאי להעביר ללא ישראלים בלבד, במט"ח בלבד, דירות בודדות עד 70% (ה-15% בסעיף א' 1(ג) לעיל כלולים ב-70%) מכלל החדרים במלון. לפחות 30% מהחדרים ישארו בכל עת בבעלות התאגיד שהוא בעל המלון. התאגיד רשאי למכור הדירות בתנאי אשראי לתקופה שלא תעלה על שנתיים.

2. השטחים הציבוריים במלון לא יעמדו למכירה וישארו בכל עת בבעלות התאגיד שהוא בעל המלון.

3. הדירות המותרות במכירה עפ"י סעיף ג' 1 לעיל יחולקו כדלקמן:

(א) עד 15% מהחדרים יועברו במט"ח לתושבי חוץ בכפוף לתנאי שהרוכש רשאי להשתמש בחדרים כרצונו אך לא להשכירם (מלבד באמצעות המלון).

(ב) לפחות 55% מהחדרים יועברו לקונים בתנאי שייערך חוזה בין קוני הדירות למוכריהם, לפיו יועמדו לרשות החברה בעלת המלון לצורך הפעלתה כחלק מהמלון ובעלי הדירות לא יהיו זכאים להשתמש בהן יותר מחודש ימים בשנה ללא תשלום.

4. את החלק הקבוע רשאי התאגיד להעביר בשלמותו לתאגיד אחר, בתנאי שהרוכש יקבל עליו את כל ההתחייבויות, האחריות והתנאים החלים על התאגיד, אך כל עיסקה דורשת אשור החברה לפיתוח מפעלי תיירות.

5. כל רווח קבלני או הוני שיווצר מהעברת דירה ע"י התאגיד יהיה חייב במלוא המס.

6. כל האמור בסעיף ג' יחול גם לגבי העברת הזכויות בדירה או חלק הקבוע במלון בדרך של עסקה במניות לרבות הקצאת המניות.

7. בחוזה בין התאגיד בעל המלון ורוכש הדירה, או המניה המקנה זכות בדירה או רוכש זכות בדירה יכתב במפורש כי המלון כולו משועבד לחברה לפיתוח מפעלי תיירות.

ד. <u>הפעלה</u>

1. אורחים יוכלו להתאכסן במלון לפי הנוהל המקובל בבתי מלון רגילים ועפ"י רישום בספר המלון מבלי שיחיה עליהם להתום עם התאגיד על חוזה או מסמך שאינו מקובל במלון רגיל.

2. שעור תפוסת תיירים - כמקובל לגבי מלון רגיל וכפי שייקבע בכתב האישור מטעם מרכז ההשקעות.

ה. <u>הפסקת הפעלה</u>

התאגיד אחראי לכך שמלון הדירות יופעל כמלון לפי התנאים שנקבעו לעיל ועל פי דרישות הרשות המוסמכת לבתי מלון במשרד התעשיה המסחר והתיירות. אם תופסק הפעלת המלון על פי הדרישות והתנאים כאמור חוץ כדי תקופת החזר ההלואה או תקופת ההטבות (וזאת על פי קביעת החב' לפיתוח מפעלי תיירות או הרשות המוסמכת במשרד התעשיה, מסחר ותיירות) יהיה על התאגיד:

- לפרוע את יתרת הלואת החב' לפיתוח מפעלי תיירות ביום הפסקת הפעולה על פי התנאים שייקבעו ע"י החברה.
- להחזיר את החלק היחסי של ההטבות להן היה המלון זכאי כמפעל מאושר, וזאת על פי קביעת מנהלת מרכז ההשקעות.

ו. <u>מימון המלון</u>

הרכב המימון יהיה כדלקמן:

הון מניות נפרע - כמקובל לגבי מלון רגיל.
שיעור ההלואה - מחצית מהשיעור המקובל לגבי מלון רגיל באותו אזור (גם אם לא יימכרו דירות ו/או מימון יתרת ההשקעה - בהלואות בעלים לפי התנאים המקובלים בחפ"ת למלונות רגילים. חדרים)
ההשקעה המוכרת לצורך הלואה - על פי מחיר קבוע לחדר כמקובל לגבי מלונות רגילים.
שיעור הריבית, תקופת ההלואה ותנאי ההחזר - כמקובל לגבי מלונות רגילים.
בכל מקרה בו מתכוון התאגיד להעביר רישום דירה לרוכש בטאבו, בתוך תקופת ההלוואה, חייבת להתקבל הסכמת החב' לפיתוח מפעלי תיירות להעברת הדירה בתנאי הבטחונות שיקבעו על ידה.

ז. מלון דירות הכולל מכירת חדרים על בסיס של בעלויות רבות לתקופות זמן שונות - מלון time sharing

1. תכנית הכוללת מכירה של חדרים בצורת של "טיים שרינג" תידון במידה שהמלון יתוכנן יבנה ויופעל על פי הקריטריונים לבתי מלון כפי שפורטו לעיל, להוציא השינויים המפורטים בסעיפים 2,3, להלן.

2. לגבי 55% מהחדרים , אותם אלה הנזכרים בסעיף א - 1 לעיל;

בשינוי לתנאי המכירה המפורטים בסעיף ג - 3 (א) לעיל, ניתן יהיה למכרם במלון דירות מסוג "טיים שרינג" באופן שסך כל הבעלויות על אותו חדר יקנו שימוש למשך כל השנה אך בתנאי שלא תינתן בעלות על חדר אחד לקונה כלשהו למשך יותר מחודש אחד בשנה.
בכל מקרה תהיה המכירה לתושבי חוץ בלבד ובמט"ח בלבד.

3. מימון המלון - בשינוי לעומת מלון רגיל או מלון דירות, לא יהיה זכאי מלון מסוג זה להלואת פיתוח.
במידת שימכור היזם חלק כלשהו מהחדרים בשיטת "טיים שרינג" יידון הפרויקט כולו כמלון מסוג זה. (הכונה לאותם 55% מהחדרים אליהם מתייחס סעיף 2 דלעיל)

מלון סטרנד (פאיק בראקת) בע"מ

(א) ללוות הנ"ל אושרו הלוואות בסך 3,010,000 ל.

(ב) מר פאיק בראקאת בעל המניות העיקרי בחברה הנ"ל מעביר את כל מניותיו הרגילות בחברה ע"ש אשתו ו-4 בנותיו כך שלכל אחת מהן יהיה 20% מכלל המניות הרגילות.

(ג) להלן פרטים על בעלי המניות החדשים:

1.	נורא בראקת	עקרת בית
2.	לינה בראקת	תלמידה
3.	בנא בראקת	תלמידה
4.	רים שהרת בראקת	תלמידה
5.	מינה בראקת	תלמידה

(ד) מבוקש אישור להעברת המניות כאמור לעיל.

א.ש./מ.ל.
26.8.80

מפעלי תיירות עין-גב - הרחבת מסעדת הדגים (תיק מס' 579/12)

1. תמצית הבקשה

שם השותפות בעלת הפרוייקט:	מפעלי תיירות עין גב
מקום הפרוייקט:	קיבוץ עין גב
אזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הלואה להרחבת המסעדה
השקעה מוכרת:	10,450,000 ל
סכום הלואה מוצע לדיון:	6,270,000 ל
מועד תחילת ביצוע:	7/80
מועד גמר צפוי:	5/81
מועד קבלת הבקשה:	14.7.80
המלצת ועדת סיגון:	8.2.80
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	10.8.80
הלואות קודמות:	5,613,000 ל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-10,450,000 ל ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על 6,270,000 ל.

(ב) ההלואה מאושרת בגין הרחבת מסעדת הדגים.

(ג) זמן פרעון ההלואה 6 שנים מיום שחרור הכספים הראשון על חשבון הלואת חברתנו.

(ד) תנאי ההלואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-10,450,000 תמומן כדלקמן:

הון השותפות	3,483,000 ל
הלואת חברתנו	6,270,000 ל
הלואת השותפים	697,000 ל
	10,450,000 ל

(ו) אישור ההלואה מותנה בקבלת מעמד של מפעל מאושר בגין ההשקעה בהרחבה הנ"ל.

(ז) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

(א) מנהלי מפעלי תיירות עין-גבי החלו בעבודות להרחבת מסעדת הדגים. הרחבת המסעדה מתבקשת מהביקוש הגדול לשרותי המסעדה.

(ב) מהבדסי חברתנו בקרו במקום ביום 3.8.80, להלן דיווחם:

(1) תאור ההשקעה:

א. הרחבת חדר האוכל הקיים ב-76 ממר' נוספים
ב. הגדלת המטבח, מחסני המטבח וחצר המשק.
ג. בנית משרד, חדר אוכל ושרותים לעובדים.
ד. בצוע שנויים במבנה הקיים והתאמתו לשטח החדש.
ה. השלמת ציוד מטבח.
ו. לוח זמנים: - התחלת עבודות: יולי 1980
- גמר בצוע: מאי 1981.
ז. רשיון בניה: קיים מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק הירדן": היתר מס' 1672/79 מיום 6.7.79
ח. מצב בנייה: יסודות וקורות יסוד, יצוקים.

(2) נתוני שטחים ומספרים

א. שטח בניה ברוטו: 248.0 ממר'.

ב. שטחי נטו: - תוספת לחדר האוכל	76.3 ממר'
- חדר נקוי דגים	21.3 ממר'
- מחסן מטבח	28.0 ממר'
- חצר משק	63.7 ממר'
- חדר אוכל לעובדים	12.3 ממר'
- שרותי עובדים	8.2 ממר'
- משרד	8.1 ממר'
- פרוזדורים	12.6 ממר'

(3) אמדן השקעה (באלפי ל"):

א. עבודות בניה ומלאכות		4,600
ב. אינסטלציה סניטרית		1,200
ג. עבודות חשמל		1,350
ד. מזוג אויר		750
ה. רהוט: - שלחנות וכסאות	150	
- תקרה דקורטיבית	250	400
ו. ציוד: - משרדי ותפעולי	50	
- מטבח	950	1,000
ז. פיתוח חוץ		400
ח. אגרות		50
ט. תכנון ופקוח (לפי 7%)		700
י. סה"כ ההשקעה להיום		10,450

(4) מדדים:

עלות למ"ר בניה ברוטו: $\frac{10,450,000}{248}$ = ל 42,100

4. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 8.2.80.

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלואה מוצע לדיון

60% מההשקעה המוכרת הנאמדת בסך 10,450,000 ל דהיינו 6,270,000 ל.
ההשקעה בהקמת המסעדה הוכרה בעבר כמפעל-מאושר. אישור ההלואה יותנה בקבלת מעמד של מפעל מאושר בגין ההרחבה הנוכחית.

6. <u>השותפות בעלת הפרוייקט</u>

שם השותפות בעלת הפרוייקט: מפעלי תיירות עין-גב. השותפות היבה בבעלות קבוץ עין גב ושותף סימלי - קיבוץ אפיקים.
בשנת תשל"ט נמכר במסעדה כ-90,000 ארוחות בכ-4.5 מליון ל' מזה 61% לתיירים.

להלן תמצית הדו"חות הכספיים לשנה שהסתיימה ב-30.9.79 (לא מבוקר)

מאזן (אלפי ל')

רכוש קבוע	9,174	הון עצמי	4,100
מלאי	1,698	הלואת לז.א.	3,088
חייבים	921	הלואות לז.ק.	2,272
	11,793	זכאים וספקים	2,333
			11,793

דו"ח רווי"ה (אלפי ל')

הכנסות מישראלים	23,800	
הכנסות מתיירות	19,620	
סה"כ הכנסות		43,420
עלות מכר	30,900	
הוצ' מכירה הנהלה וכלליות	1,500	
הוצ' מימון	1,800	
		34,200
עודף הכנסות על הוצאות		9,220

7. <u>בטחונות מוצעים</u>

(א) ערבות של קרן אחוד הקבוצות והקבוצים על 50% מסכום התלואה הריבית עליה והפרשי הצמדה.

(ב) ערבות של משקי עמק הירדן - אגודה מרכזית חקלאית שיתופית בע"מ, על 50% מסכום התלואה - הריבית עליה והפרשי הצמדה.

א.ש./מ.ל.
14.8.80

מלון החרף השקט, טבריה (תיק מס' 172/11)

1. רקע

(א) ביום 8.7.80 אישר דירקטוריון חברתנו הלוואה בסך -.78,107,000 ₪, על בנית מלון בן 126 חדר, 3 כוכבים.

(ב) תוכניות המלון הנ"ל כללו שני אגפים: באגף המערבי - 126 חדרי מלון באגף המזרחי- שטחים ציבוריים למלון הנ"ל מעל מסעדה קיימת. באגף המזרחי נכללו שטחים ציבוריים עודפים אשר בגינם לא אושרה הלוואה.

(ג) ביום 28.7.80 קבל היזם היתר בניה ביחס ל - 47 חדרי מלון באגף המזרחי במקום שטחי הציבור העודפים.

(ד) היזם מבקש הגדלת ההשקעה המוכרת ואשור הלוואה ביחס לתוספת חדרים זו. בסך הכל יהיו במלון 173 חדרים.

2. סכום הלוואה מוצע לדיון

מכיוון ש-47 חדרי המלון הנ"ל ייבנו במקום שטחי הציבור העודפים אשר בגינם לא אושרה כל הלוואה, מוצע לאשר הלוואה נוספת על 47 חדרים ושטחי הציבור המתאימים לתוספת חדרים זו בהתאם למחיר הקבוע לחדר המלא.
סכום הלוואה מוצע לדיון: 60% מההשקעה המוכרת בסך -.52,029,000 ₪ דהיינו -.31,217,000 ₪.

3. תוכניות ארכיטקטוניות

ב-22.4.80 אישר אדריכל דן פיקר את התאמת תוכניות הארכיטקטוניות של הפרוייקט הנ"ל לקרלטרזונים והפיסיים של מנהל התיירות למלון 3 כוכבים ביחס למספר אלטרנטיבות, בינהם האלטרנטיבה של בנית 126 חדרים באגף המערבי ו - 47 חדרים באגף המזרחי.

4. בדיקת כדאיות כלכלית

נערכה בדיקת כדאיות כלכלית של מלון בן 126 חדרים. בבדיקה הנ"ל נתקבלה ריווחיות גבוהה למלון ותוספת מזומנים [illegible]
תוספת של 47 חדרים תשפר את הכדאיות הכלכלית.

5. המלצות

(א) לאשר תוספת הלוואה בשעור 60% מתוספת ההשקעה המוכרת בסך -.52,029,000 ₪ בכפוף שהלוואת חברתנו לא תעלה על -.31,217,000 ₪.
(47 חדרים, 3% מחיר קבוע לחדר -.1,107,000 ₪ מדד 5/80)

(ב) תוספת הלוואה זו מאושרת בגין בנית 47 חדרים באגף המזרחי של המלון.

(ג) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה)

(ד) זמן פרעון ההלוואה יהיה 10 שנים, לא כולל תקופת היוון. תקופת ההיוון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת בסך -.194,109,000 ₪ (לרבות -.7,764,000 ₪ היוון חוזר) תמומן כדלקמן:

הון מניות רגילות נפרע	-.64,703,000 ₪
הלוואת חברתנו	-.111,807,000
הלוואת בעלי מניות	-.12,423,000 ₪
מקורות שונים להון חוזר	-.5,176,000 ₪
	-.194,109,000 ₪

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

STATE OF ISRAEL
Ministry of Industry, Trade & Tourism
Tourism Administration

מדינת ישראל
משרד התעשיה, המסחר והתיירות
מינהל התיירות

מ' ג
19 בס

אל: חברי ועדת ההשקעות

נושאים נוספים לישיבת הועדה ביום 22.9.80:

1. מלון ספגיש קולוגי - הקמת מלון במתחם סנט ג'ון בירושלים: 129 חדר, 4 כוכבים.

2. גופש חוף קיטריה - הקמת מלון דירות בקיטריה: 180 חדר, 4 כוכבים.

3. מלון נפטון אילת - הרחבה 172 חדר.

הדיון בקריטריונים למלון מסוג "טיים שריינג" ידחה לישיבה הבאה (נא לשמור התחסר).

ב ב ר כ ה,

אלי שובל
מנהל מח' מימון והשקעות

24, King George St., Jerusalem, P.O.B. 1018
Tel. (02)257311 טל
Telex: 26115 Tour IL
רח' המלך גורג' 24, ת.ד. 1018 ירושלים 91000

מלון "עדן" טבריה - הרחבה (תיק מס' 410/12)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון עדן טבריה בע"מ
מקום הפרוייקט:	טבריה
אזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	52 חדרים (62 לאחר ביצוע התוכנית)
דרגה:	*2
הבקשה:	תוספת 10 חדרים וחדר אוכל
השקעה מוכרת:	10,530,000 ₪
סכום הלואה מוצע לדיון:	6,318,000 ₪
מועד תחילת ביצוע:	יוני 1980
מועד גמר צפוי:	יוני 1981
מועד קבלת הבקשה:	1.5.80
המלצת ועדת סינון:	14.8.80 19.5.80
המלצת ועדת השקעות:	
הלואות קודמות:	2,100,000 ₪
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת בסך 10,530,000 ₪, ובלבד שהלואת חברתנו לא תעלה על 6,318,000 ₪.

(10 חדרים, *2, מחיר קבוע לחדר 810,000 ₪ מדד 6/80, חלקיות השקעה 1.3)

(ב) ההלואה מאושרת עבור תוספת 10 חדרים וחדר אוכל.

(ג) זמן פרעון ההלואה 11 שנים מיום שחרור הכספים הראשון ע"ח הלואת חברתנו.

(ד) תנאי ההלואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת בסך 10,530,000 ₪, תמומן כדלקמן:

הון מניות רגילות נפרע	3,510,000 ₪
הלואת חברתנו	6,318,000 ₪
הלואת בעלי המניות	702,000 ₪
סה"כ	10,530,000 ₪

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

(א) במלון חסרים היום שטחים ציבוריים. הנהלת המלון החלה להקים על שטח בהמשך לבית המלון מבנה אשר יכלול חדר אוכל, חניון לרכב, אולם ארועים וקומה בת 10 חדרים. חדר האוכל הקיים יהפך ללובי.

(ב) מהנדסי חברתנו ערכו כשלב ראשון טבלת אחוזי ביצוע ביחס ל-10 חדרים וחדר האוכל בלבד. על יתרת העבודות יערכו מהנדסי חברתנו אמדן השקעה.

(ג) עפ"י המלצת מהנדסי חברתנו חלקיות ההשקעה המוכרת לחדר הוא 1.3.

(ד) עד כה ביצעו היזמים 20.1% מן העבודות.
תאור מצב הבניה:
(1) הושלמו עבודות חפירה
(2) הושלם שלד קומות וחניה וקומת חדר האוכל
(3) נרכשו המזגנים לחדר האכל
(4) הוזמנו עבודות האלומיניום והתקרה הדקורטיבית לחדר האוכל.

(ה) היזמים מבקשים אישור הלואה לחלק זה של הפרוייקט.

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - (1) חיובי מיום 19.5.80 ביחס לחדר אוכל, חניה ואולם ארועים, כפוף לאשור אדריכל כי תוספות אלו מתחייבות לגבי מלון *2.

(2) חיובי מיום 14.8.80 ביחס לתוספת 10 חדרים.

(ב) ועדת השקעות -

5. תכניות ארכיטקטוניות

התוכניות הארכיטקטוניות של הפרוייקט כולו נמצאות בבדיקת האדריכל דן פיקר. בקשת היזמים לאשור הלואה על העבודות בתוספת אולם הארועים והחניון תותנה בתוצאות הבדיקה הנ"ל.

6. סכום הלואה מוצע לדיון

מוצע שבשלב ראשון תאושר הלואה על תוספת 10 חדרים ועל חדר האוכל בלבד לפני גמר הבדיקות הארכיטקטוניות.
סכום הלואה מוצע לדיון: 60% מההשקעה המוכרת בסך 10,530,000 ל", דהיינו 6,318,000 ל".
(10 חדרים, *2, השקעה קבועה לחדר 810,000 ל", מדד יוני 1980, חלקיות השקעה 1.3)

7. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלון עדן טבריה בע"מ
שעור תפוסת המיטות לשנת 1979 היה כ-45%. שעור לינות תיירים מסה"כ הלינות בשנה הנ"ל היה כ-41%.
להלן תמצית המאזן לשנה שנסתיימה ב-31.3.79 (אלפי ל")

רוכש קבוע	3,904	הון ועודפים	1,759
השקעות ובטוחות	451	התחייבויות לז.א.	1,783
מוניטין	174	התחיבויות שוטפות	2,339
רכוש שוטף	1,352		
	5,881		5,881

* כולל 587,000 התחיבויות לבעלי מניות.

דו"ח רווח והפס (אלפי ₪) לשנה שנסתיימה ב-31.3.79

הכנסות		4,087
הוצ' תפעול הנהלה וכלליות	3,394	
הוצ' מימון	195	
סה"כ הוצ'		3,589
רווח תפעולי גלמי		498
הכנסות אחרות		179
רווח נקי - לפני מס		677
מיסים		360
רווח נקי - לאחר מס		317

עפ"י דו"ח רווח והפסד לא מבוקר לשנה שנסתיימה ב-31.3.80
סה"כ רווח תפעולי גלמי 1,893,792 ₪
מס הכנסה צפוי כ-500,000 ₪.

8. <u>יכולת פיננסית</u>

עפ"י מסמכים בנקאיים שהוגשו ע"י תיזמים ועפ"י דו"ח ביקור שערכו מהנדסי חברתנו לפיו בוצעו כ-20% מהעבודות, נראה כי יש ביכלתם של בעלי המניות לממן חלקם ב-שקעה מהונם העצמי ומההכנסות הצפויות מהפעלת המלון בתקופת הבניה.

א.ש./מ.ל.
18.9.80

CASH FLOW FORCAST FOR A HOTEL PROJECT DURING 25 YEARS

MILIONS IL.

ZONE- 2.
RATE OF INFLATION IN THE FIRST YEAR- 1.20
RECOGNIZED INVESTMENT- 69.34
GROSS OPERATIONAL PROFIT IN A TIPICAL YEAR- 13.131
RATE OF LOAN- 0.5
RATE OF INTEREST- 0.010
TOTAL EXPECTED INVESTMENT- 175.60
TOTAL EXPECTED LOAN- 87.80

50%

OPER YEAR (1)	GROSS OPERATION PROFIT (2)	INTEREST EXPENCES (3)	DEPRICIAT (4)	INCREMENTS LINKAGED (5)	INCOME BEFORE TAXES (6)	TAXES (7)	NET EARNINGS (8)	CAPITAL PAYMENTS (9)	CASH FLOW (10)	DEFLATED CASH FLOW (11)	P.V. (12)	CUMULATIVE P.V. (13)
		0.28		0.0	-0.28	0.0	-0.28			-13.30	-12.80	-12.80
		1.89		100.97	-102.58	0.0	-102.86			-13.57	-12.56	-25.35
1	96.27	3.96	28.59	207.65	-246.52	0.0	-143.93	39.64	52.66	5.30	4.71	-20.64
2	198.91	7.31	28.59	374.62	-458.13	0.0	-211.62	81.27	110.33	5.42	4.63	-16.01
3	401.07	13.00	9.27	650.13	-729.47	0.0	-271.34	162.53	225.54	5.54	4.55	-11.45
4	788.77	22.19	9.27	1080.85	-1053.00	0.0	-323.53	316.94	449.65	5.66	4.47	-6.98
5	1512.04	36.13	9.27	1711.48	-1297.84	0.0	-244.84	602.19	873.72	5.79	4.40	-2.58
6	2823.34	55.70	3.48	2559.29	-1092.98	0.0	204.87	1114.04	1653.59	5.92	4.33	1.75
7	5131.54	80.21	3.48	3564.94	389.93	116.98	1365.93	2005.28	2929.06	5.83	4.10	5.85
8	9071.81	105.28	3.48	4511.86	4451.19	1335.36	3115.83	3509.23	4121.94	4.69	3.17	9.02
9	15587.01	119.31	3.48	4912.92	10551.29	3165.39	7385.90	5965.68	6336.61	4.24	2.76	11.77
10	26007.20	98.43	3.48	3877.70	22027.59	6608.27	15419.31	9843.38	9457.11	3.83	2.40	14.17
11	42102.21	0.0	3.48	0.0	42098.73	25680.22	16418.51	0.0	16421.99	4.16	2.50	16.67
12	66068.00	0.0	3.48	0.0	66064.50	40299.34	25765.16	0.0	25768.64	4.21	2.43	19.10
13	100397.25	0.0	3.48	0.0	100393.75	61240.18	39153.57	0.0	39157.05	4.27	2.28	21.38
14	147583.81	0.0	3.48	0.0	147580.31	90023.94	57556.38	0.0	57559.85	4.33	2.22	23.60
15	209629.19	0.0	3.48	0.0	209625.69	127871.63	81754.06	0.0	81757.50	4.39	2.17	25.77
16	287366.44	0.0	3.48	0.0	287362.94	175291.38	112071.56	0.0	112075.00	4.46	2.12	27.89
17	379690.38	0.0	3.48	0.0	379686.88	231608.94	148077.94	0.0	148081.38	4.53	2.07	29.95
18	482866.63	0.0	3.48	0.0	482863.13	294546.44	188316.69	0.0	188320.13	4.61	2.02	31.98
19	590170.00	0.0	3.48	0.0	590166.50	360001.50	230165.00	0.0	230168.44	4.69	1.98	33.96
20	708203.63	0.0	3.48	0.0	708200.13	432002.00	276198.13	0.0	276201.56	4.69	1.91	35.86
21	849843.75	0.0	3.48	0.0	849840.25	518402.50	331437.75	0.0	331441.19	4.69	1.83	37.69
22	1019811.19	0.0	3.48	0.0	1019807.69	622082.63	397725.06	0.0	397728.50	4.69	1.76	39.45
23	1223771.00	0.0	3.48	0.0	1223767.00	746497.81	477269.19	0.0	477272.63	4.69	1.69	41.15
24	1468523.00	0.0	3.48	0.0	1468519.00	895796.50	572722.50	0.0	572725.94	4.69	1.63	42.78
25	1762227.00	0.0	3.48	0.0	1762223.00	1074955.00	687268.00	0.0	687271.44	4.69	1.56	44.34

CASH FLOW FORCAST FOR A HOTEL PROJECT DURING 25 YEARS

MILIONS I5.

ZONE- 2.
RATE OF INFLATION IN THE FIRST YEAR- 1.20
RECOGNIZED INVESTMENT- 69.34
GROSS OPERATIONAL PROFIT IN A TIPICAL YEAR- 17.119
RATE OF LOAN- 0.5

60% הון עצמי 40% הלוואה

RATE OF INTEREST- 0.010
TOTAL EXPECTED INVESTMENT- 175.60
TOTAL EXPECTED LOAN- 87.80

OPER YEAR (1)	GROSS OPERATION PROFIT (2)	INTEREST EXPENCES (3)	DEPRICIAT (4)	INCREMENTS LINKAGED (5)	INCOME BEFORE TAXES (6)	TAXES (7)	NET EARNINGS (8)	CAPITAL PAYMENTS (9)	CASH FLOW (10)	DEFLATED CASH FLOW (11)	P.V. (12)	CUMULATIVE P.V. (13)
		0.28		0.0	-0.28	0.0	-0.28			-13.30	-12.80	-12.80
		1.89		100.97	-102.58	0.0	-102.86			-13.57	-12.56	-25.35
1	125.51	3.96	28.59	207.65	-217.28	0.0	-114.70	39.64	81.90	8.25	7.33	-18.02
2	259.31	7.31	28.59	374.62	-368.48	0.0	-151.21	81.27	170.73	8.38	7.17	-10.85
3	522.88	13.00	9.27	650.13	-518.01	0.0	-149.53	162.53	347.34	8.53	7.01	-3.84
4	1028.33	22.19	9.27	1080.85	-601.99	0.0	-83.98	316.94	689.20	8.68	6.86	3.02
5	1971.26	36.13	9.27	1711.48	-387.61	0.0	214.38	602.19	1332.94	8.83	6.71	9.73
6	3680.81	55.70	3.48	2559.29	674.73	202.42	859.92	1114.04	2303.65	8.27	6.05	15.77
7	6690.02	80.21	3.48	3564.94	3041.40	912.42	2128.98	2005.28	3692.11	7.35	5.17	20.94
8	11826.99	105.28	3.48	4511.86	7206.37	2161.91	5044.46	3509.23	6050.57	6.88	4.65	25.59
9	20320.91	119.31	3.48	4912.92	15285.19	4585.55	10699.64	5965.68	9650.35	6.46	4.20	29.79
10	33905.80	98.43	3.48	3877.70	29926.18	18254.96	11671.21	9843.38	5709.01	2.31	1.45	31.24
11	54888.99	0.0	3.48	0.0	54885.51	33480.16	21405.35	0.0	21408.83	5.43	3.26	34.50
12	86133.31	0.0	3.48	0.0	86129.81	52539.18	33590.63	0.0	33594.11	5.49	3.17	37.66
13	130888.69	0.0	3.48	0.0	130885.19	79839.94	51045.25	0.0	51048.73	5.56	2.97	40.64
14	192406.19	0.0	3.48	0.0	192402.69	117365.63	75037.06	0.0	75040.50	5.64	2.89	43.53
15	273295.25	0.0	3.48	0.0	273291.75	166707.94	106583.81	0.0	106587.25	5.72	2.83	46.36
16	374642.00	0.0	3.48	0.0	374638.50	228529.44	146109.06	0.0	146112.50	5.81	2.76	49.12
17	495005.31	0.0	3.48	0.0	495001.81	301951.06	193050.75	0.0	193054.19	5.91	2.69	51.81
18	629517.06	0.0	3.48	0.0	629513.56	384003.19	245510.38	0.0	245513.81	6.01	2.64	54.45
19	769409.25	0.0	3.48	0.0	769405.75	469337.44	300068.31	0.0	300071.75	6.12	2.58	57.03
20	923290.69	0.0	3.48	0.0	923287.19	563205.13	360082.06	0.0	360085.50	6.12	2.48	59.52
21	1107948.00	0.0	3.48	0.0	1107944.00	675845.75	432098.25	0.0	432101.69	6.12	2.39	61.90
22	1329536.00	0.0	3.48	0.0	1329532.00	811014.44	518517.56	0.0	518521.00	6.12	2.30	64.20
23	1595439.00	0.0	3.48	0.0	1595435.00	973215.25	622219.75	0.0	622223.19	6.12	2.21	66.41
24	1914526.00	0.0	3.48	0.0	1914522.00	1167858.00	746664.00	0.0	746667.44	6.12	2.12	68.53
25	2297431.00	0.0	3.48	0.0	2297427.00	1401430.00	895997.00	0.0	896000.44	6.12	2.04	70.57

STATE OF ISRAEL
Ministry of Industry, Trade & Tourism
Tourism Administration

מדינת ישראל
משרד התעשיה, המסחר והתיירות
מינהל התיירות

י"ז באלול תש"מ
29 באוגוסט 1980

לכבוד
מר א. ברוק - מנהל כללי
החברה הממשלתית לתיירות
כאן

הנדון: מכתבך אל מר א. שובל
מס' 641 מיום 25 באוגוסט 1980

1. מר א. שובל יענה לך ישירות על מכתבך הנ"ל אשר בו הנך חוזר על טענותיך אשר הצגת במכתבך האחרון אל מר א. אלטמן, מנהל מינהל התיירות.

2. ברצוני להעיר פעם נוספת כי לא הייתי שותף לסיכום במצויין בסעיף 4 של מכתבך ובהיותי נציג של מינהל התיירות הצגתי עמדתו החד משמעית של המינהל.

3. אני מניח כי מחוץ הדרום של מ.מ.י מקבל הנחיות של מנהל מ.מ.י אשר החליט על דעתו כי רק מגרש 29 יוצא למכרז ואושן הקצאת המגרשים הנוספים (פרט למגרש 26 אשר הוחלט עליו כידוע לך היטב למסור ללא מכרז למר ח. שיף) אשר הוזכרו במכתבך ידון בועדה המשותפת של הנהלת מ.מ.י. והנהלת מינהל התיירות לאור תוצאות המכרז בגין מגרש 29.

בכבוד רב,

מ. ריגל
מנהל אגף תכנון וכלכלה

העתק: מר מ. לייטרסדורף, יו"ר ח.מ.ת
מר א. אלטמן- מנהל מינהל התיירות
החברה לפיתוח הוף אילת
מר א. שובל - מנהל מח' מיסון והשקעות

24, King George St., Jerusalem, P.O.B. 1018
Tel. (02)257311 טל
Telex: 26115 Tour IL
רח' המלך ג'ורג' 24, ת.ד. 1018 ירושלים 91000

ירושלים, כט' באלול תש"מ
10 בספטמבר 1980

מספרנו 752

לכבוד
מר א. אלטמן
ראש מינהל התיירות
כ א ן

א"נ,

הנדון: ועדת ההשקעות - מיבוי החמ"ת
מימוכין: מכתבנו מיום 25.8.80 מס' 640

שרם קיבלנו תשובה למכתבנו בנדון.

אודה לך באם הנושא ייבדק בהקדם.

בכבוד רב,

א. ברוק
מנכ"ל החברה

רח' המלך גורג 24, ירושלים, ת.ד. 2645, טל. 237311

ירושלים, י"ג באלול תשמ"
25 באוגוסט 1980

מספרנו: 640

לכבוד
מר א. אלטמן
מינהל התיירות
ירושלים

הנדון: ועדת ההשקעות - מנוי הח.מ.ת.

קיבלתי את פרוטוכל ועדת ההשקעות מה-21.8.80, בענין ישיבת ועדת ההשקעות מה-1.8.80.

הריני להפנות את תשומת לבך על כך כי עד היום טרם נתקבל מינוי הח"מ לועדה.

ב ב ר כ ה

א. ברוק
מנכ"ל החברה

רח' המלך גורג 24, ירושלים. ת.ד. 2645. טל. 237311

משרד תעודה מסחר ותיירות

מינהל התיירות

ירושלים, ט' באלול תש"מ
21 באוגוסט 1980

פרוטוקול ישיבת ועדת השקעות מס' 93/8/80 שהתקיימה ביום 1.8.1980

נכחו: חברים: א. אלטמן (יו"ר), י. וולף, ד. וילק, י. שוורץ, מ. ריגל
מוזמנים: ב. הדרי, א. שובל

הנושאים שנדונו

1. מלון מוריה ירושלים - הרחבה 129 חדרים.
2. קריסריונים למלון "טיים טרינג".
3. מלון 5 כוכבים (שרתון) באילת - מר גרוס
4. נוהל ועיתוי אישורים בועדת השקעות ובדירקטוריון חפ"ת.
5. בדיקת תכניות ארכיטקטוניות של בתי מלון.

1. מלון מוריה ירושלים - הועדה מאשרת את התכנית להרחבת מלון מוריה בירושלים ע"י תוספת של 129 חדרים בהשקעה הנאמדת ב-197.112,000 לי. הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בסיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2. קריסריונים למלון "טיים טרינג" - הועדה קיימה דיון ראשוני בנושא על רקע החומר שהוגש בסדר היום. ה"ה וולף ושוורץ ביקשו ללמוד את הנושא בצורה מעמיקה לקראת דיון נוסף.
הועדה החליטה לדחות את הדיון וההחלטה לישיבה הבאה.

3. מלון 5 כוכבים באילת (גרוס) - עד מועד קיום הישיבה לא הוגש למינהל התיירות הסכם התקשרות מחייב בין מר גרוס לבין חברת שרתון. הועדה מחליטה לתת ארכה אחרונה עד סוף חודש אוגוסט להצגת הסכם כזה. במידה ולא יוצג הסכם התקשרות מחייב יבוטל האישור הראשוני שניתן להקמת המלון.

4. נוהל ועיתוי האישורים בועדת השקעות ובדירקטוריון חפ"ת - הועדה רשמה לפניה את הסיכום החדש שהושג עם הנהלת מ.מ.י., לפיו יתחמו היזמים על הסכם פיתוח ביחס לקרקע כבר בשלב שלאחר ו. סינון. עיקרו של הנוהל שסוכם והועדה מחליטה לאמץ אותו:

א. מינהל התיירות יביא לישיבת הועדה המשותפת עם הנהלת מ.מ.י. תכניות אשר עברו ו. סינון ולגביהן נברקה יכולתו הפיננסית והמקצועית של היזם. (ו. סינון תקציב ליזם 60 יום להוכחת הכשירויות הנ"ל).

ב. אם החליטה הועדה המשותפת להקצות את השטח ליזם ללא מכרז, יהיה על היזם לחתום על הסכם פיתוח בתוך 60 יום מיום אישור העיסקה ע"י מ.מ.י. אם החליטה הועדה להוציא מכרז פומבי, יפעל מ.מ.י. על פי הנוהלים המקובלים וההשתתפות במכרז תהיה פתוחה רק למומלצי מינהל התיירות.

2/..

ג. אם הוחלט על פטור ממכרז יהיה על היזם להגיש למ.מ.ת בתוך 4-9 חודשים (לפי גודל הפרויקט) תכניות הגשה מפורטות (לועדת בנין ערים) כאשר הן חתומות ומאושרות ע"י מינהל התיירות (דהיינו התכנית אושרה בועדת השקעות). אישור דירקטוריון חפ"ת ומרכז השקעות ידונו בתכנית בתוך חודש נוסף לתקופה הנ"ל.

ד. על היזם יהיה להציג היתר בניה בתוך תקופה שלא תעלה על 9-14 חודש מיום חתימת הסכם הפיתוח.

ה. בהסכם הפיתוח שייחתם יקבע לוח זמנים לבניה בהתאם לגודל המלון ודרגתו. לוח זה מתואם בין מ.מ.י. לחפ"ת כאשר סיום הבניה מתייחס לפתיחת המלון. לוח הזמנים יכלול גם שלבי ביניים.

ו. אי עמידה בתנאי כלשהו מהתנאים שיקבעו בהמלצת מינהל התיירות למ.מ.י. או בהסכם הפיתוח עצמו, יביא לביטול הסכם הפיתוח בין מ.מ.י. ליזם.

הועדה מסיבה על א. טובל וב. הדרי לעדכן את חוברת הקריטריונים ואת הפסים באופן שיתאימו לנוהל החדש. מוצע גם שדן פיקר יכין גרף של תהליך האישורים.

5. <u>בדיקת תכניות ארכיטקטוניות של בתי מלון</u> - הועדה קיימה דיון בנושא הבדיקה ואופן מימונה.

<u>ה ו ח ל ט :</u>

א. לא לשנות את הנוהל הקיים, לפיו מחייבת חפ"ת את היזם בעלות הבדיקה.

ב. הבדיקה תמשיך לכלול תיאום עם רשויות התכנון והבניה.

ג. בהתאם לנוהל החדש יקבל האדריכל הבודק תכניות הגשה מפורטות ולא רק תכניות ראשוניות.

ד. מסיבות על ב. הדרי, א. טובל ודן פיקר לעבד נוסח אחר לבדיקות המבוצעות ע"י דן פיקר. מוצע: "שרותי בדיקה יעוץ וסיוע אדריכלי".
כמו כן ינסחו הנ"ל הצעה ביחס לחומר שיגיש היזם לבדיקת האדריכל לפני הגשת התכניות הסופיות ושלבים להגשת חומר זה.

ר ש מ : אלי טובל

העתק: לשכת השר
לשכת המנכ"ל
ממונים על האזורים
אדריכל דן פיקר

אלי גר 31' ניר- סמ"

משרד הבינוי מסחר ותיירות
מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, ט' בתמוז תש"מ
23 ביוני 1980

פרטיכל ישיבת ועדת ההקצאות מס' 91/5/80 שהתקיימה ביום 30.5.1980

נכחו: אמנון אלטמן - יו"ר
דוד וילק, י. שורץ, מ. ריגל - חברים
ב. הדרי, א. שובל, א. פלג, ג. שמיר - מוזמנים

נעדרו: יוסף וולף, עדי ניב

הנושאים שנדונו:

1. מלונות כהן בע"מ - הקמת מלון 4* 192 חדר בשד' הרצל ירושלים
2. מלון אייל אילת - הוספת קפיטריה ובריכת שחיה
3. מלון צליינות נצרת - ערעור
4. ביטול אישורים ישנים שלא בוצעו
5. הלוואות לסיפוץ בתי מלון - קריטריונים
6. תכניות בנין ערים כתנאי לאישור
7. ייעוץ מקצועי לאישור פרויקטים אד-קוליים.

1. מלונות כהן בע"מ - הועדה מאשרת תכניית החברה הנ"ל להקמת מלון בן 192 חדר בדרגת 4* בשד' הרצל ירושלים. המלון יבנה באחריות חברת מלונות ח. שיף וינוהל אח"כ על ידה. לאחרונה סוכם על הארכת הסכם הפיתוח ותקופת הבניה המאושרת ע"י מינהל מקרקעי ישראל. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההקצאות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2. מלון אייל אילת - הועדה מאשרת את התכנית לבניית קפיטריה, בריכת שחיה ומקלט בהיקף של 12 מיליון ל"י. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההקצאות על מתן מעמד של מפעל מאושר. הנושא יובא לדיון בדירקטוריון חפ"ת רק לאחר שתתקבל המלצת הרשות המוסמכת לבתי מלון.

2/..

1

3. מלון צליינות נצרת - נציג היזמים עירער על החלטת ועדת ההקעות מדצמבר 79 לפיה לא תאושר תוספת 100 חדר ושינוי הדרגה ל-4*. הועדה קיימה דיון חוזר בנושא, נוכחות דעת של הגב' פיטר מנהלת מח' צליינות וכן נמסר בטלפון י. בליזובסקי כי בעת היותו מנהל מינהל התיירות הודיע ליזמים על התייחסותו החיובית לבקשתם.
הועדה החליטה לאשר הקמת מלון בן 200 חדר בדרגת 4*. האישור מותנה בכך שעד לתחילת הבניה יחתם הסכם התקשרות מחייב בין חברת המלון לבין חברת הניהול רמדה וכי הסכם זה יחייב את הצדדים למשך 5 שנים לפחות מיום הפעלת המלון. אי מילוי תנאי זה יגרור שינוי תנאי האישור ל-100 חדר בדרגת 3*. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה ביעור המקובל ובפני מרכז ההקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

4. ביטול אישורים ישנים שלא בוצעו - הועדה החליטה לבטל את אישורי ועדת ההקעות שניתנו בעבר לפרויקטים הבאים:

מלון דן געתון - אישור מיום 12.6.78
פונדק גיא אוני בראש פינה - אישור מיום 12.8.78
מפגש בר כוכבא - אישור מיום 16.5.77

ביטול האישור מבטל את כל ההמלצות שניתנו ע"י סטרדנו בגין פרויקטים אלה.

5. הלוואות לשיפוץ בתי מלון - הועדה מאשרת את ההצעה שהוגשה בדבר קריטריונים אחידים לשיפוץ בתי מלון. הכללים יהיו זהים לגבי מלונות בכל הדרגות ובכל האזורים.

6. תכניות בנין ערים כתנאי לאישור - לאחר שהיו מספר מקרים בשנה האחרונה בהם אישרו ועדת ההקעות ודירקטוריון חפ"ת פרויקטים שלגביהם לא היתה קיימת ת.ב.ע מאושרת, מחליטה הועדה להדגיש מחדש כי לא יובאו לדיון פרויקטים בטרם נתקבל אישור מועדת בנין ערים כי השטח עליו יוקם הפרויקט מתאים למטרה זו לפי ת.ב.ע. מאושרת כחוק.

7. ייעוץ מקצועי ובדיקת פרויקטים אור קוליים - ועדת שינון דנה במספר בקשות שהוגשו להקמת פרויקטים אור קוליים (מסוג "אקספיריינס") בירושלים ובת"א. הוחלט כי נוסף על הדרישות הרגילות יש צורך בבדיקה מקצועית לגבי הצד הטכני והצד התוכני-אמנותי של פרויקטים אלה. בדיקה זו הובעה גם ע"י מנהל מרכז ההקעות, כאשר המגמה היא לאשר פרויקט אחד בלבד בירושלים ואחד בת"א-יפו. לאחר בירורים רבים הסתבר כי בארץ ישנו שני מומחים בנושא זה: צבי גרא וארנון אדר. מר גרא הסכים לשמש לנו כיועץ לענין זה.

מסכמים כי א. שובל יפגש עם צבי גרא ויקבל את הצעתו המפורטת לבדיקת הפרוייקטים וזו תועבר לחפ"ת.

רשם: אלי שובל

העתק: לשכת השר
לשכת המנכ"ל
חברי ועדת ההקעות
הממונים על האזורים

שיף

מדינת ישראל

משרד התעשיה המסחר והתיירות

מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, ט' בתמוז תש"מ
23 ביוני 1980

פרטיכל ישיבת ועדת השקעות מס' 92/6/80 שהתקיימה ביום 20.6.1980 וביום 22.6.1980

נכחו: א. אלטמן - יו"ר
י. שוורץ, מ. ריגל - חברים
ס. לייטרסדורף, א. ברוק, ש. ממות - מוזמנים בדיון על בתי מלון באילת
ב. דולב, ג. שמיר, א. זובל, י. מלר, א. פלג - מוזמנים

נעדרו: י. וולף, ד. וילק

הנושאים שנדונו:

1. מלון מוריה אילת - הרחבה 85 חדרים
2. חניון יטבתה - הקמה
3. בית הארחה קיבוץ שפיים - הרחבה 21 חדרים
4. מרכז קומראן קיבוץ קליה - הקמה
5. אכסניה בקיבוץ יהל - הקמה
6. קריטריונים למלון דירות
7. מלון גינות ומלון אחים איילון ירושלים - נספח למלון דירות
8. מלון בית תלפיות (גינצבורג) - חינוי למלון דירות
9. בתי מלון באילת - דיון עקרוני

1. מלון מוריה אילת - הועדה מאשרת את התכנית להרחבת המלון ב-85 חדר בהשקעה של 102.775,000 ל"י. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2. חניון יטבתה - הועדה מאשרת תכנית חב' יצור ופיתוח והמועצה האזורית אילות להקמת חניון קמפינג ביטבתה. החניון יכלול 50 מבני נופש (עד 6 נפשות במבנה) בהשקעה של 66.150,000 ל"י. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2/..

3. בית הארחה קיבוץ שפיים - הועדה מאשרת את התכנית להרחבת בית הארחה בשפיים ע"י הוספת 21 חדרים ובניית מקלט, בהשקעה של 18,346.000 ל"י. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות של מתן הלואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

4. מרכז קומרן - הועדה מאשרת תכנית קיבוץ קליה להקמת מזנון ומסעדה באתר מערות קומראן, בהשקעה של 22,500.000 ל"י. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בסיעוד המקובל.

5. אכסניה בקיבוץ יהל בערבה - הועדה מאשרת תכנית קיבוץ יהל להקמת אכסניית נוער ובה 15 חדרים (45 מיטות) ושטחים ציבוריים, בהשקעה של 17,250.000 ל"י. הועדה ממליצה בפני החב' לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

הועדה ממליצה כי האישורים מטעם חפ"ת ומרכז ההשקעות יותנו בכך שלמחות 50% מתפוסת האכסניה תהיה ע"י תיירים. לפיכך תנוהל באכסניה רשימת אורחים ומידי שנה יוצג איזור רואה חשבון בדבר מילוי תנאי זה. אי מילוי תנאי זה יגרור ביטול ההטבות כמקובל במרכז ההשקעות.

6. קריטריונים למלון דירות - הועדה מאשרת את השינויים הבאים בקריטריונים למלון דירות:

- מינימום החדרים הנדרש יועלה מ-35 ל-100.
- תנאי תפוסת תיירים - יהיה כמקובל לגבי מלון רגיל, עפ"י דרישות מרכז השקעות
- הון מניות נפרע - כנדרש לגבי מלון רגיל
- שעור המימון יהיה בכל מקרה מחצית מהמקובל למלון רגיל (גם אם לא נמכרות יחידות).

כמו כן יוכנסו שינויי הנוסח כפי שהובאו לפני הועדה.

יוצא דף קריטריונים חדש בשם מינהל התיירות, חפ"ת, ומרכז ההשקעות ופרסום זה יבטל כל פרסום קודם כמאינו תואם לו, בנושא מלון דירות.

3/..

7. <u>מלון גינות ומלון אחים איילון ירושלים - נספח למלון דירות -</u> לכתב האישור כמפעל מאושר. ניתן ע"י מרכז ההשקעות למלונות אלה ע"י מרכז ההשקעות צורף נספח למלון דירות שהיה בתוקף עד 1973. הנספח צורף מאחר ומסרד התיירות לא עידכן בזמנו את מרכז ההשקעות בדבר השינויים שחלו בקריטריונים. על פי נספח זה מותרת מכירה לשימוש בלתי מוגבל של 26% מהחדרים (לעומת 15% כיום) וסה"כ מותרת מכירת 74% (לעומת 70% כיום) מהחדרים.

לחוזה ההלוואה בחפ"ת יש לצרף נספח. לטענת היזמים יש לצרף נספח שלא יהיה שונה לזה שצורף ע"י מרכז ההשקעות.

הועדה מחליטה לגבי שני מקרים אלה כי המליץ בפני חפ"ת לצרף לחוזה ההלוואה נספח מלון דירות שלא יהיו בו סתירות לנספח שצורף ע"י מרכז ההשקעות.

8. <u>מלון בית תלפיות (גנצבורג) ירושלים - שינוי למלון דירות -</u> התכנית שאושרה היתה למלון רגיל בן 22 חדרים, בדרגת 2*. לאחר קבלת האישורים ותחילת הבנייה הסתבר כי היזם ערך שינוי בתכניות ואינו בונה עפ"י התכניות שאושרו. לפני כחודש נפגש היזם עם השר פת ועם א. אלטמן והודיע כי הוא מבקש שינוי התכניות למלון דירות בן 24 חדר. מאחר והמינימום הנדרש למלון דירות הוא 35 חדרים הודיע מר אלטמן ליזם כי ניתן יהיה לשנות את התכניות רק במידה והשר יאשר חריגה מהקריטריון בדבר מינימום נדרש של חדרים. הוסכם עם מר גינצבורג כי אדריכל פיקר יבדוק מחדש את התכניות למלון דירות, שיעור המימון יהיה כמקובל לגבי מלון דירות (גם אם לא ימכרו חדרים) והשינוי למלון דירות יאושר בכפוף לאישור בכתב מהשר. אי לכך מחליטה הועדה לאשר שינוי יעוד המלון למלון דירות בכפוף לאישור השר לחריגה מהקריטריון בדבר מינימום חדרים ובכפוף לאישור התכניות ע"י אדריכל פיקר. שיעור ההלוואה יהיה עד 25% מההשקעה. הועדה ממליצה בפני חפ"ת לאשר שינויים אלה.

9. <u>בתי מלון באילת - דיון עקרוני</u>

הועדה דנה במצב הבניה והתכנון של בתי מלון באילת תוך התייחסות לביקוש הצפוי. הועדה החליטה:

א. לאור תחזיות הביקוש וההיצע לחדרי מלון באילת עד שנת 1985 לא יוקצו מגרשים נוספים לאלה שהוקצו כבר בין בשלב שלאחר דיון בפרויקטים ועדת השקעות או בועדת שינון להוציא 3 מגרשים נוספים להקמת מלונות 3*-1* (מבין המגרשים 20,21,22,29).

ב. במידה ויבוטלו תכניות להקמת מלונות שאושרו בועדת שינון או בועדת השקעות יהיה ניתן לאשר במקומם (בין על אותו מגרש או על מגרש אחר באזור החוף הצפוני) מלון אחר שדרגתו תהיה עד 3 כוכבים.

ג. פרויקטים שקיבלו כבר אישור ועדת השקעות או ועדת שינון ימשיך בהם הטיפול כמקובל.

ד. לא תידון הקמת בתי מלון או כפרי נופש באזור חוף האלמוג. על פי החלטת מינהל מקרקעי ישראל ומינהל התיירות ידון בתכנון המעורט לאזור זה כולל תכנון וביצוע התשתיות הדרושות. כל הזכות יופנו בלב זה לאזור החוף הצפוני.

ה. הועדה לתיאום פרויקטים באילת (נציגי החברה לפיתוח אילת, מ.מ.י., מינהל התיירות וחפ"ת) תעקוב באופן סדיר אחר המשך פיתוח גוש אי התשתית והבדוק שפיתוח המלונאות מלווה בפיתוח תשתיתי מתאים (גוש עדה תעופה, כח אדם, ביוב, פרויקטים מקלימים, לבילוי ובידור).

ו. החלטות אלה יהיו בתוקף עד לדיון נוסף בועדה בגוש אילת.

ר מ ס : אלי שובל

העתק: לשכת השר
לשכת המנכ"ל
חברי ועדת השקעות
הממונים על האזורים

בתי מלון באילת - דיון עקרוני

בשנה האחרונה הוחל בטיפול ביזמות רבות לבניית בתי מלון באילת. יזמות אלה נמצאות בשלבים שונים בתהליך, אך המספר הכולל של חדרי מלון הנמצאים בתכנון ובבנייה, מחייב קביעת מדיניות לגבי המשך הטיפול בטווח המידי. לאור זאת קיימה ו. סיגון דיון מקיף בנושא. הדיון הסתמך בעיקר על ממצאים שאסף ועיבד ד"ר בראון לאחרונה, ובהתחשב בממצאים ובהחלטות שנתקבלו ע"י ועדת אילת (בראשות מר וולף) וועדת ההשקעות לפני קרוב לשנה.

תחזית הביקוש

באפריל 1979 אישרה ועדת ההשקעות מסקנות בדבר הביקוש וההיצע הצפויים באילת עד 1983. המסקנות שהתקבלו אז קבעו כי ב-1983 יש צורך 3000 חדרים באילת ובשנת 1987 יש צורך ב-4100 חדרים.
בהתאם לכך הוחלט על אישור 1000 חדרים נוספים.
ההחלטה שנתקבלה פירטה אז כי יאושרו: *5 מלון 300 חדר
*4 - מלון 150 חדרים
*1-3 - 3-4 מלונות, 550 חדר

עדכון תחזית הביקוש וההיצע שבעשה ב-5/80 מורה:
בהנחה של ביקוש בינוני יהיה צורך ב-4000 חדרים בשנת 1985. נושא מלון *5 נבדק לגופו, ולדעת ד"ר בראון וו. סיגון יש מקום ל-250 חדר בדרגה זו עד שנת 1985.
בהנחה של תחזית ביקוש אופטימית יהיה צורך ב-5550 חדרים בשנת 1985 ומתוכם 300 במלון *5.

תחזית ההיצע

כיום יש באילת 2440 חדרים.
בבנייה נמצאים 825 חדרים. 1095
ו. השקעות אישרה כבר 4 בתי מלון נוספים ובהם 890 חדרים וכן הרחבת מוריה, סה"כ 825 חדר 1010
המלצות ו. סיגון ניתנו כבר ל-10 פרויקטים ובהם כ-2200 חדרים
סה"כ חדרים צפויים ב-1980: 2550 (פתיחת גשרון)
ב-1982: 3015 (פתיחת מועדון הים האדום ושטיימן)
ב-1983: 3265 (פתיחת מלון לגונה)

נוסף לכך, צפוי שלפחות 700 חדרים מתוך אישורי ו. השקעות יתממשו (לדברוק, דרור, מוריה אילת) וסך כל החדרים ב-1985 או לפני כן יגיע לכ-4000 חדר. סביר בהחלט שמתוך 2200 חדרים שאושרו בו. סיגון יתממשו מספר פרויקטים עד 1985 והמספר יהיה גבוה עוד יותר.
יש לציין רוב החדרים הנמצאים בבנייה ובתכנון (כ80%) בשלבים השונים הם בדרגות 4-5 כוכבים, ולא בדרגות העממיות.

תשתית

לעומת התנופה הגדולה המסתמנת בבניית מלונות באילת, קיימות בעיות מרכזיות בנושא תשתית התיירות, אשר במידה ולא יפתרו יש סיכון רב באישור כמות החדרים שצוינה לעיל, הבעיות העקריות בתחום זה:
1. תחבורה אוירית - פתרון לבעית שדה התעופה עם עזיבת שדה עציון בשנת 1982.
2. מחסור בכח אדם קבוע ועונתי
3. מערכת הביוב
4. מחסור במקומות בילוי
5. רמת שרות ונקיון.

מסקנות

1. לאור תחזיות הביקוש וההיצע לבתי מלון באילת מסתמן כי האישורים שכבר ניתנו והמגרשים שכבר הוקצו ליזמים באילת יספקו חדרים בכמות העולה על הביקוש הצפוי, וזאת בהנחה של תחזית ביקוש בינונית. הכמות העשויה להיבנות עד 1985, תביא את סך החדרים באילת ליותר מ-4000 חדר. רוב בתי המלון הנמצאים בבניה ובשלבי תכנון שונים הם בדרגות 4-5 כוכבים.
2. פיתוח המלונאות באילת חייב להיעשות רק בכפוף להסדרת נושאי התשתית ופיתוח פרויקטים תיירותיים משלימים בעיר. במידה ופיתוח זה, (הנמצא ממילא בפגור כבר עתה) לא ייעשה בקצב הדרוש, עשויות השקעות עתק בבתי מלון לרדת לטמיון.

הצעות להחלטה:

1. לאור תחזיות הביקוש למלונות באילת וההיצע הצפוי לקראת שנת 1985, אין להקצות שטחים ולאשר (הוצרה סיגון) תוספת חדרים באילת, וזאת עד לדיון מחודש באמצע שנת 1981.
2. במידה ויתפנו מגרשים שהוקצו ליזמים (בין בשלב סיגון או לאחר ו. השקעות) ניתן יהיה לאשר פרויקט אחר במקום, בתנאי שהדרגה המתוכננת לא תעלה על 3 כוכבים.
3. פרויקטים שקיבלו כבר אישור ראשוני וימשיכו בטיפול יובאו לדיון כמקובל.
4. מנהל התיירות והחב' לפיתוח חוף אילת יעבדו הצעה מפורטת הכוללת מטלות, עלויות, ולוח זמנים לפתרון בעיות התשתית המהוות תנאי להמשך פיתוח המלונאות עד 1985, כולל בעיות המחייבות פתרון תוך שיתוף גורמים ציבוריים אחרים כגון משרד התחבורה, רשות שדות התעופה ועיריית אילת.

← מלכי ישראל

← ספר בכלים

← גרינלין – 1/1/3 בלקוח

חניון עין-גב - 33 מבני נופש (מס' 579/13)

1. תמצית הבקשה

שם השותפות בעלת הפרוייקט:	מפעלי תיירות עין גב
מקום הפרוייקט:	קבוץ עין-גב, חוף הכנרת
אזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הלוואה לרכישה והצבת 33 מבני נופש ותוספות אחרות
השקעה מוכרת:	6,190,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	3,714,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	2/81 (הזמנה)
מועד גמר צפוי:	2/82
מועד קבלת הבקשה:	6.12.80
המלצת ועדת סינון:	4.1.81
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	20.2.81
הלוואות קודמות:	1,612,000 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת בסך 6,190,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 3,714,000 שקל.

(ב) ההלואה מאושרת עבור רכישתם והצבתם של 33 ביתני נופש, ותוספות אחרות לחניון.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 10 שנים ללא תקופת היוון - תקופת ההיוון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-6,190,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון השותפות	2,063,000	שקל
הלוואת חברתנו	3,714,000	שקל
הלוואת השותפים	413,000	שקל
סה"כ	6,190,000	שקל

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

(ז) בהתאם להמלצת ועדת סינון, לא יושלם שחרור הכספים להצבת ביתני הנופש בטרם יושלמו התוספות האחרות לחניון.

3. רקע

(א) בחניון קיימים היום 50 בתי נופש מהם 9 שהצבתם נשלמה במאי 1979 וכן בונגלוס ומאהל.

(ב) מנהלי החניון מבקשים להרחיב את אמצעי האיכסון ב-33 ביתני נופש וכן תוספות ושיפורים אחרים.

4. תאור ההשקעה

(א) רכישת 33 מבני נופש מתוצרת "טרום אסבסט" בע"מ והצבתם בחניון; כל מבנה כולל חדר שינה, טרקלין, מטבחון ופינת אוכל.
אפשרות איכסון: עד 6 איש.
שטח מבנה: 22.8 מ"ר.

(ב) בנית מבנה שרותים לצבור בשטח של 90.0 מ"ר.

(ג) בנית מחסן טכסטיל - 20.0 מ"ר.

(ד) הגדלת מבנה הקבלה הקיים בכ-12.0 מ"ר.

(ה) פיתוח רשתות מים, ביוב וחשמל באזור הביתנים.

(ו) רכישת ציוד לביתנים, קלנוע והשלמת ציוד למשרד הקבלה.

(ז) פיתוח חוץ הכולל סלילת דרכים וחניות, תאורת חוץ וגינון השטח.

5. אמדן השקעה: כפי שנארך ע"י מהנדסי חברתנו מיום 20.2.81 (באלפי שקלים)

(א)	מבנים:		
	1. 33 מבני נופש	3,457	
	2. מבנה שרותים לצבור	257	
	3. מחסן ציוד	26	
	4. הגדלת משרד קיים	30	3,770
(ב)	מתקני תברואה:		380
(ג)	מזוג אויר: (ביחד' בודדות)		240
(ד)	מתקני חשמל:		400
(ה)	ציוד:		
	1. ציוד ל-33 מבנים	430	
	2. טכסטיל	250	
	3. משרדי	20	
	4. תפעולי	30	730
(ו)	פיתוח חוץ:		
	1. דרכים וחניות	390	
	2. גינון	68	
	3. רשת השקאה	12	470
(ז)	מסים ואגרות:		20
(ח)	תכנון ומינהלה:		180
	סה"כ ההשקעה:		6,190

6. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובי מיום 4.1.81, בתנאי שבמקביל לתוספת ביתני הנופש יבצעו היזמים שיפוצים ותוספות ציוד.

(ב) ועדת השקעות -

756 g. Elektrizität

" 756 Pfg.

7. <u>סכום הלוואה מוצע לדיון</u>

60% מההשקעה המוכרת בסך 6,190,000 שקל, דהיינו 3,714,000 שקל.

8. <u>השותפות בעלת הפרוייקט</u>

שם השותפות בעלת הפרוייקט: מפעלי תיירות עין גב. השותף הסימלי הוא קיבוץ אפיקים.
בשנת תש"מ נרשמו כ-91,000 לינות, מהם כ-16.6% תיירים.
להלן תמצית הדו"חות הפיננסיים לשנת תש"מ (אלפי ל").

<u>מאזן</u>

רכוש קבוע	11,391	הון עצמי	3,925
מלאי	4,111	מענקים	255
חייבים	2,203	הלוואות לז.א. ובינוני	2,545
נכסים שוטפים	1,541	התחייבויות שוטפות	12,521
	19,246		19,246

<u>דו"ח רווח והפסד</u>

מכירה בארץ	34,588	
מכירות במט"ח	34,248	
סה"כ הכנסות		68,836
הוצאות על ח"ג מזון ומוצרים	16,367	
עבודת חברים ושכירים	12,522	
הוצ' אחזקה	7,928	
פחת והפחתות	966	
הוצ' הנהלה וכלליות	1,469	
הוצ' מימון	2,517	
סה"כ הוצאות		41,769
רווח לפני מס		27,067

א.ש./מ.ל.
23.2.81

חניון האון (599/12)

1. תמצית הבקשה

שם השותפות בעלת הפרוייקט:	חניון האון קיט ובופש
מקום הפרוייקט:	קבוץ האון
אזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הרחבה ופיתוח החניון
השקעה מוכרת:	6,681,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	4,009,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	עם אישור ההלוואה
מועד גמר צפוי:	6/81
מועד קבלת הבקשה:	16.11.80
המלצת ועדת סינון:	1.12.80
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	
הלוואות קודמות:	335,000 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-6,681,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 4,009,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת עבור הרחבה ופיתוח החניון.

(ג) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ד) זמן פרעון ההלואה 10 שנים ללא תקופת היוון. תקופת ההיוון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

(ו) שליש מההשקעה תמומן בהון השותפות, יתרת ההשקעה מעבר להלוואת חברתנו תמומן ע"י הלוואת השותפים.

3. רקע

(א) תאור הפרוייקט הקיים

(1) 10 קרבאנים 6 מיטות (ממוזגים)
(2) 21 קרבאנים 4 מיטות (ממוזגים)
(3) 10 בתי נופש תוצרת "טרומאסבסט" (ממוזגים, ללא שרותים)
(4) משטח לציוד עצמי עם רשת חשמל ו-144 תאי קרור
(5) מבנה מנהלה, קבלה ומחסן
(6) 2 מבנים לשרותים
(7) קיוסק ומזנון

(ב) תאור ההרחבה המתוכננת ואמדן השקעה (כפי שנערך ע"י מהנדס מטעמנו ביום 3.2.81):

(1) רכישת והצבת 15 בתי נופש ("טרומאסבסט") 90,550 ש' ליחידה		1,358,000 שקל
(2) העמדת 15 יחידות טרומיות		10,000 שקל
(3) חבור ביוב ל-15 היחידות החדשות ו-10 הקודמות		145,000 שקל
(4) חבור מים		40,000 שקל
(5) הזנת חשמל		40,000 שקל
(6) ציוד ל-15 בתי הנופש (מזגן, מקרר, חמום מים)		440,000 שקל
(7) שבילים וגינון, שתילה והשקיה		95,000 שקל
(8) סלילת דרך גישה וחניות		66,000 שקל
(9) תוספת חדר שרותים ומקלחת ל-10 יחידות קיימות		250,000 שקל
(10) תכנון ופקוח (7%)		171,000 שקל
(11) הרחבת משטח האהלים		
(א) עבודות עפר סלילה וריצוף	1,600,000 שקל	
(ב) עבודות חשמל	1,000,000 שקל	
(ג) עבודות השקיה גנון ונטיעות	300,000 שקל	
(ד) הקמות מבנים ראשיים לשרותים ועבודות ביוב	800,000 שקל	
(ה) פיתוח רצועת חוף חדשה	100,000 שקל	
(ו) תכנון ופקוח (7%)	266,000 שקל	
		4,066,000 שקל
(12) סה"כ השקעה מוכרת		6,681,000 שקל

4. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 1.12.80

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

60% מההשקעה המוכרת בסך 6,681,000 שקל דהיינו 4,009,000 שקל.

6. השותפות בעלת הפרוייקט

שם השותפות בעלת הפרוייקט: חניון האון קיט ונופש
השותף המוגבל הוא קיבוץ תל-קציר
בשנת 1980 נרשמו 12,535 לינות בקרוואנים ובבתי הנופש
סה"כ הרווח לחלוקה היה כ-7.5 מליון ל.

א.ש./מ.ל.
25.3.81

מלון "ורד הכרמל" (לשעבר "רחל"), חיפה (1284/11)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון ורד הכרמל בע"מ
מקום הפרוייקט:	חיפה
אזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	23
דרגה:	לא נקבע עדיין
הבקשה:	הלוואה למימון שיקום מבנה מלון ישן
השקעה מוכרת:	1,712,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	565,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	10/80
מועד גמר צפוי:	8/81
מועד קבלת הבקשה:	10.10.80
המלצת ועדת סינון:	5.11.80
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	
הלוואות קודמות:	אין

2. מסקנות התחשיב הכלכלי

עקב ההשקעה הנמוכה יחסית והחזר ההלוואה השנתית הנמוכה נראה שחברת המלון תוכל להחזיר ללא קושי הלוואת חברתנו.

המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 33% מההשקעה המוכרת הנאמדת בסך 1,712,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 565,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת בגין שיקום מבנה מלון ישן והחזרתו לתפעול.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 6 שנים.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) שליש מההשקעה הכוללת תמומן בהון מניות רגילות נפרע, יתרת ההשקעה מעבר להלוואת חברתנו תמומן בהלוואת בעלים.

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

4. רקע

(א) היזמים שכרו מבנה, על רכס הכרמל בחיפה ששימש עד אוקטובר 1979 כמלון בשם מלון "רחל". באוקטובר 1979 נוטש המבנה. באוקטובר 1980 החלו היזמים בעבודות שיקום והתאמת המבנה למלון בן 23 חדרים.

(ב) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 10.3.81:

(1) תאור ההשקעה: שיקום מבנה בן 3 קומות אשר שימש בזמנו כמלון, שפוצו והתאמתו למלון בן 23 חדרי ארוח, מהם: 17 חדרים לזוג ו-6 חדרים ליחיד.

(2) תאור מצב בנית:

א. מצב השקעה: המבנה שוקם; רוב הציוד והרהוט נרכש.
נשאר לבצע: (1) בנית חדר ישיבות (בניה קלה) על גג המלון.
(2) בנית מדרגות חרום.
(3) בנית מזנון/קפה בחצר המלון.
(4) רכישת שני מחסנים (נוסף לאחד קיים) והצבתם בחצר המלון.
(5) רצוף החצר והצבת רהוט גן.
(6) רכישת מרכזיה ידנית 30/5 והתקנת טלפונים בחדרים.
(7) רכישות: - מערכת שמע.
- מקלטי רדיו לחדרים.
- 12 מקלטי טלויזהי שחור - לבן.
- השלמת רהוט לחדרים ולשטחי צבור.
- השלמת ציוד מטבח ותפעולי.
(8) עבודות גמר.

ב. טיב עבודה: סביר

ג. לוח זמנים:

(1) התחלת עבודות השיקום: אוקטובר 1980
(2) איכלוס המלון: 11.2.81.
(3) גמר בצוע צפוי: אוגוסט 1981.
(4) קצב התקדמות עבודה: סביר.

(3) אמדן ההשקעה:

סעיף	אמדן 1	בקור 1
א. עבודות בניה ושפוץ	440,000	230,000
ב. עבודות אלומיניום	24,000	24,000
ג. מדרגות חרום	15,000	-
ד. מערכת חמום	25,000	24,100
ה. מזוג אויר	72,000	71,500
ו. עבודות חשמל	20,000	16,900
ז. תקשורת	65,000	-
ח. רהוט ודקורציה	440,000	387,600
ט. ציוד:		
- מטבח	120,000	92,600
- כבוי אש ובטיחות	14,000	13,500
- מקלטי טלויזיה	27,000	11,500
- משרדי ותפעולי	30,000	-
י. פיתוח חוץ:		
- 3 מחסנים	15,000	4,300
- שילוט חוץ	30,000	26,600
- אספלטים	33,000	32,900
- רצוף גרנוליט	50,000	-
- מבנה מזנון/קפה	150,000	-
- רהוט גן	30,000	-
יא. תכנון ומנהלה (7%)	112,000	65,500
סה"כ	1,712,000 שקל	1,001,000 שקל

(4) הערות:

עלות ההשקעה לחדר: $\frac{1,712,000 \text{ ש'}}{23}$ = 74,434 שקל

5. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - המלצה חיובית בתנאי הרחבה, לאחר ביקור במקום מיום 5.11.80

(ב) ועדת השקעות -

6. סכום הלוואה מוצע לדיון

33% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-1,712,000 שקל דהיינו 565,000 שקל.

7. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלון ורד הכרמל בע"מ
בעלי המניות בחברה הנ"ל הינם:

אברהם מחרז	30%
יוסף גרציאני	30%
רובין גרינהולץ	20%
בתיה סגל	20%

8. יכולת פיננסית

בעלי המניות בחברה השקיעו עד כה כ-60% מערך ההשקעה.

9. תחשיב כדאיות כלכלית

(א) הנחות התחשיב

(1) שעור תפוסה

שעור תפוסת המיטות לשנת 1979 בחיפה היה כ-53%.
התחשיב נערך עבור שעורי תפוסה אלטרנטיביים של 45% ו-55%.
סה"כ לינות צפויות 6,570 ו-8,030.

(2) מחירי אירוח

לינה + ארוחת בוקר (בתפוסה זוגית)	$12
(בתפוסת יחיד)	$16
ארוחה נוספת (כולל ארוחה במסעדה)	$5
הכנסות ממשקאות	10% מההכנסות ממזון.

(3) התפלגות אורחים

לינות

בתפוסה כפולה	- 60%
בתפוסת יחיד	- 20%

ארוחות

ארוח מלא	- 20%
חצי ארוח	- 30%
לינה + ארוחת בוקר	- 50%

(4) הכנסות אחרות - כוללות הכנסות מארועים, ועידות ושרותים אחרים הניתנים במלון, הונח כ-15,000$ לשנה, לא מותנה בשיעור התפוסה.

(5) עובדים ושכר

10 עובדים, שכר הטבות סוציאליות, 500$ לחודש.
סה"כ הוצאות משכורת לשנה 60,000$.

(6) עלות המזון והמשקאות

45% מההכנסות ממזון.
35% מההכנסות ממשקאות.

(7) הוצאות חשמל, מים ודלק

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(8) הוצאות תיקונים ואחזקה

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(9) הוצאות אדמיניסטרציה וכלליות

כולל: מינהל, פירסום, מיסים ואגרות, ביטוח והוצאות שונות שלא נכללו בסעיפים אחרים וכן הוצאות מימון על הון חוזר.
חושב כ-10% מההכנסה הכוללת.

(10) הנחות לגבי אינפלציה

שעור אינפלציה של 120% בשנה הנוכחית. ירידה של 5% לשנה.

(11) פחת

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לחשב פחת מואץ ב-5 השנים הראשונות לפי השעורים הבאים:
בנינים - 8% לשנה 75% מההשקעה
ציוד - 50% לשנה 25% מההשקעה.

(12) מס הכנסה ומס חברות

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לפטור ממס הכנסה ב-5 שנות ההפעלה הראשונות בהם יהיו רווחים.
מס החברות אשר יחול על חברת המלון בתקופה זו יהיה 30%.

(ב) דו"ח רווח והפסד פרופורמה (אלפי $)

	45%		55%	
הכנסות				
מלינה + ארוחת בוקר	84.1		102.8	
ארוחה נוספת	23.0		28.1	
ממשקאות	2.3		2.8	
הכנסות אחרות	15.0		15.0	
סה"כ הכנסות		124.4		148.7
הוצאות				
שכר ומשכורת	60.0		60.0	
עלות מזון ומשקאות	11.2		13.7	
חשמל, מים דלק	8.7		10.4	
תיקונים ואחזקה	6.2		7.4	
אדמיניסטרציה וכלליות	12.4		14.9	
סה"כ הוצאות		98.5		106.4
רווח תפעולי גלמי		25.9		42.3
רווח תפעולי גלמי ב-ש' ($1=8.9)		230,510 שקל		376,470 שקל
החזר קרן שנתי		56,000 שקל		

א.ש./מ.ל.
25.3.81

מלון מגדלי על ים המלח - שינוי בהרכב בעלות

מלון מגדלי על נמצא בבנייה בחמי זוהר לחוף ים המלח. במלון יהיו 176 חדרים בדרגת 3*.

הבעלות שאושרה בחברת המלון היא 50% לחברת מתתיהו ליפשיץ בע"מ ו-50% למשקיע השווצרי אריק לזובסקי.

הטיפול בהקמת המלון הוחל עוד ב-1976 כאשר היזם זכה במכרז שהוצא ע"י משרד התיירות.

תחילת ההקמה התעכבה בשל עיכובים באישור התכניות ובעיקר בשל צו הקפאת הבנייה שהוצא ע"י הממשלה במרץ 1979. בקשת היזם להיתר בנייה לא אושרה ע"י ועדת ההקפאה וגם ערעור של היזם בפני ועדת מבכלים בעבה בשלילה. במקביל קיבלה הממשלה החלטה בדבר הצמדת הלוואות הפיתוח.

החלטות אלה ובעיקר איסור הבנייה, הביאו להחלטת המשקיע הדר מר לזבסקי לפרוש מהשותפות.

עתה מבקשת חברת המלון לצרף אליה את מר מאיר פינק מארה"ב כבעל 50% במניות חברת המלון במקומו של מר לזובסקי.

מר פינק היבו בעל השקעות בארה"ב ובליבריה. בישראל יש בבעלותו 50% ממפעל פילארו, תעשיות מיכלי קרטון גלי בחולון, המעסיק 130 פועלים ומחזורו למעלה מ-10 מליון $.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מלון זכריה דרוקר, נצרת עילית

לפני כחצי שנה נתנה ועדת סיגון תשובה חיובית ליזם ביחס להקמת מלון שלושה כוכבים בנצרת עילית. בהמשך הוקצה לו המגרש ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפני כשלושה חודשים והוחל בעבודות בניית המלון.

כעת במצאת התכנית בשלב של אישור התכניות והכנתה לדיון בועדת השקעות ובדירקטוריון חפ"ת.

התכניות שהוגשו לבדיקת האדריכל מתייחסות למלון 250 חדר, 4*. ועדת סיגון לא ראתה מקום לשנות את ההחלטה ביחס לדרגת 3* ואי לכך מובא הנושא להחלטת ועדת השקעות.

כזכור אושרה בנצרת הקמתו של מלון צליינות בן 200 חדר בדרגת 4*. ועדת השקעות מתבקשת להחליט לפי איזו דרגה לבדוק את התכניות והאם להתנות את הבאת הנושא לדיון בכך שתכניות המלון ישונו בהתאם לצורך במידה שידרש.

[illegible]

אל: מר א. ברוק
תמ"ר

משרד העבודה מטחר ותיירות
מינהל התיירות

ירושלים, ב' באדר ב' תשמ"א
8 במרץ 1981

סיכום ועדת השקעות של מינהל התיירות מיום 3 במרץ 1981

השתתפו: ה"ה א. אלטמן, יו"ר, י. שורץ, ב. הדרי, א. שובל, מ. ריגל

מלון רמת תמיר

מניה של נציג היזם להכיר בשטחי ציבור עודפים כזכאים לתוספת הלוואה.

בכתבים שלח נציג היזם אל מינהל התיירות בחודשים ינואר ופברואר 1981 מתאר את שטחי הציבור העודפים פעם כ"מרחצאות, מקוואות ושטחי בילוי לנ ים, בשעות היום" ופעם כאולמות לארועים וקונגרסים.

הובהר כי כל שטחי הציבור העודפים הין ידועים כבר בעת אישור המלון ע"י ועדת השקעות לפני 3 שנים ואז הוחלט במפורש כי לא יינתן מימון מיוחד עבורם אלא במסגרת ההשקעה הקבועה לחדר.

ה ח ל ט ה :

הועדה לא מצאה סיבה מיוחדת לשנות את החלטתה דאז ולכן הוחלט לדחות את פניית היזם.

ר ש מ : משה ריגל

אל: מר אבי ברוך

משרד התעשיה המסחר והתיירות

מינהל התיירות

ירושלים, כ' באדר א' תשמ"א
24 בפברואר 1981

אל: חברי ועדת ההשקעות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 100/2/1981 אשר תתקיים ביום ראשון 1.3.1981 בשעה 8.30 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

על סדר היום:

1. קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות.
2. ונציה ספורט ונופש אילת - רכישת ציוד למועדון חיים.
3. בסו תור בע"מ - הגדלת השקעה בספינה להסעת תיירים.
4. חניון קיבוץ האון - ההרחבה ופיתוח (30 יחידות נופש).
5. ~~מלון כפר זוהר - דיון ראשוני.~~

ב ב ר כ ה ,

אלי חובל
מנהל מח' מימון והשקעות

קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות

סיכום דיון והצעת טיוטא לקביעת קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות.

נערך ביום 16.1.81 בהשתתפות :

מר ריגל

מר פלג

מר דן פיקר, אדריכל
מר אלי שובל

1. ר ק ע

א. יזמים רבים עושים שגיאות בתכנון ובהקמת של מלונות וכתוצאה גברמים להם נזקים בסכומי גדולים וצריך לתקן סעויות אלה. הסיבה העיקרית היא חוסר ייעוץ מקצועי מתאים בכל הנוגע לתכנון המלון, לרכישת הציוד והריהום וכד'. הקריטריון הקיים מחייב עמידה בתקנים פיזיים, אך אין בו כדי למנוע שגיאות אלה.

ב. בדיונים שנערכו וכן מהנסיון שהצטבר בעבר הסתבר כי אין אפשרות לחייב יזם להתקשר עם חברת ניהול כבר בשלב התכנון הראשוני, אם כי מצב זה הוא הרצוי ביותר.

אי לכך יש צורך לגבש קריטריונים אשר יכפו על היזם התקשרות עם גורמים מקצועיים לצורך הקמת המלון. יש להדגיש כי במקרה של יזמות גדולות ורציניות, ממילא נוהג כך היזם עצמו.

2. הצעת קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמה.

א. כל יזם יהיה חייב בייעוץ מלונאי לזמן הקמת המלון (משלב הכנת תכניות להיתר בנייה עד גמר הביצוע). ייעוץ זה יהיה ע"י חברת ניהול מוכרת או ע"י מלונאי בעל תעודת הסמכה אשר יוכיח נסיון של 5 שנים לפחות בהקמה ו/או תפעול של פרוייקטים ברמה ובגודל דומים לזה של הפרוייקט הנדון. הייעוץ המלונאי יכלול שרותי קניה בנות לציוד, ריהום וכד'.

ב. על היזם יהיה להתקשר עם בעלי מקצוע מוסמכים (רשומים כחוק) כיועצים מתכננים ומפקחים להקמת הפרוייקט. רשימת בעלי המקצוע הנדרשים תוכן ע"י אדריכל דן פיקר לפי דרגה וגודל המלון (כגון יועצי קונסטרוקציה, סנטציה, מיזוג אוויר ועוד).

לא ידרשו מהיועצים הוכחות ניחס לנסיונם בענף, אך לגבי אדריכל הפרוייקט ייקבע כי אם אין לו נסיון בתכנון הקמה של פרוייקט דומה, יוכלו מינהל התיירות ותפ"ת לחייב את היזם להתקשר בנוסף לכך, ולשלב התכנון הרעיוני ראשוני בלבד (התכנון קונספטואלי) עם האדריכל בעל נסיון בתכנון מלון דומה (דרגה וגודל).

ג. בכל מקרה ההתקשרויות של היזם יהיו בחוזים מחייבים ויהיה צורך לוודא איתם בשלב שלאחר ועדת סיגון ולפני הגשת "בקשה להיתר בנייה" (10 : 1) לבדיקת האדריכל. רשימת היועצים תוגש בדרך כלל יחד עם התכניות הראשוניות (200 : 1)או טקיצות) לאדריכל פיקר.

ד. מוצע להתחיל את הקרטריונים על כל יזם שלא חתם עדיין חוזה הלואה עם חפ"ת.

ונציה ספורט ונופש

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	ונציה ספורט ונופש בע"מ
מקום הפרוייקט:	אילת
איזור פיתוח:	א'
הבקשה:	רכישת ציוד שייט
השקעה מוכרת:	171,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	103,000 שקל
מועד גמר ביצוע:	הציוד כבר נרכש ומחופעל
מועד קבלת הבקשה:	נובמבר 79
המלצת ועדת סינון:	30.11.79
מועד קבלת חומר אחרון:	23.12.80
הלוואות קודמות:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 60% מההשקעה המוכרת בסך 171,000 שקל דהיינו 103,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת לרכישת ציוד למועדון שייט.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 3 שנים. ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ד) ההשקעה בסך 171,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	57,000 שקל
הלוואת חברתנו	103,000 שקל
הלוואת בעלים	11,000
סה"כ	171,000 שקל

(ה) אישור ההלוואה מותנה בקבלת אישור מעמד מפעל מאושר.

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

71

3. רקע

החברה הפעילה בעבר את מועדון שייט בלגונה באילת, מצריף הממוקם על שפת הלגונה. מכיוון שהשטח שעליו נמצא הצריף מיועד למלון, הסכימה החברה לפיתוח חוף אילת להקצות שטח אלטרנטיבי להקמת מועדון שייט.
הבקשה המקורית שהוגשה ע"י היזמים ואושרה ע"י ועדת סינון התייחסה להקמת מועדון שייט חדש ורכישת ציוד שייט אולם מכיוון שתחילת הקמת המבנה עלולה להתעכב שנה לפחות בשל הצורך בתכנון השטח שהחברה לפיתוח חוף אילת מעונינת ליעד לפרוייקט, רכשו היזמים בשלב זה את הציוד ומפעילים אותו ממבנה קיים ששכרו בלגונה (מגדל ים סוף). הציוד מאוחסן בחלקו במחסנים באיזור התעשיה והסירות עוגנות במרינה.

4. פירוט ההשקעה

להלן פירוט הציוד שנרכש ומופעל ע"י היזמים כפי שאושר ע"י רואה החשבון של החברה:

הפריט	כמות	שקל
גנרטור	1	1,300
מגלשים (זוגות)	2	1,010
מדחף ברונזה	1	460
סירות אפולונהי	3	7,980
גלשני רוח	3	5,625
מנועים כ"ס	6	11,759
סירוניות	2	3,928
חסקה (כולל משוטים)	3	5,500
סירת סקי נאוטיק	1	39,000
מנוע 7.5 כ"ס	2	7,467
מדחף	1	342
סירות נץ	3	13,393
מדחף	2	1,582
סירות גל-3	2	10,500
סירת סקי גלסטרון	1	42,625
מכשיר קשר	1	11,600
גלגלי הצלה, משוטים עוגנים וציוד צלילה		7,294
		171,365

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

60% מההשקעה המוכרת בסך 171,000 שקל דהיינו 103,000.

6. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה: ונציה ספורט ונופש בע"מ
החברה הינה בבעלות אמנון אוחיר. לחברת זכיון מאת החברה לפיתוח חוף אילת להפעיל מועדון שיט בלגונה מינואר 1980.

ב.ד./מ.ל.
29.12.80

חניון האון (599/12)

1. תמצית הבקשה

בעל הפרוייקט:	קבוץ האון
מקום הפרוייקט:	קבוץ האון
אזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הרחבה ופיתוח החניון
השקעה מוכרת:	2,615,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	1,569,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	עם אישור ההלוואה
מועד גמר צפוי:	6/81
מועד קבלת הבקשה:	16.11.80
המלצת ועדת סינון:	1.12.80
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	
הלוואות קודמות:	335,000 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-2,615,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 1,569,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת עבור הרחבה ופיתוח החניון.

(ג) תנאי ההלואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ד) זמן פרעון ההלואה 10 שנים ללא תקופת היוון. תקופת היוון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

3. רקע

(א) תאור הפרוייקט הקיים

(1) 10 קרבאנים 6 מיטות (ממוזגים)

(2) 21 קרבאנים 4 מיטות (ממוזגים)

(3) 10 בתי נופש תורצת "טרומאסבסט" (ממוזגים, ללא שרותים)

(4) משטח לציוד עצמי עם רשת חשמל ו-144 תאי קרור

(5) מבנה מנהלה, קבלה ומחסן

(6) 2 מבנים לשרותים

(7) קיוסק ומזנון

(ב) תאור ההרחבה המתוכננת ואמדן השקעה (כפי שנערך ע"י מהנדס מטעמנו ביום 3.2.81):

(1)	רכישת והצבת 15 בתי נופש ("טרומאסבסט")-90,550 ש' ליחידה	1,358,000 שקל
(2)	העמדת 15 יחידות טרומיות	10,000 שקל
(3)	חבור ביוב ל-15 היחידות החדשות ו-10 הקודמות	145,000 שקל
(4)	חבור מים	40,000 שקל
(5)	הזנת חשמל	40,000 שקל
(6)	ציוד ל-15 בתי הנופש (מזגן, מקרר, חמום מים)	440,000 שקל
(7)	שבילים וגינון, שתילה והשקיה	95,000 שקל
(8)	סלילת דרך גישה וחניות	66,000 שקל
(9)	תוספת חדר שרותים ומקלחת ל-10 יחידות קיימות	250,000 שקל
(10)	תכנון ופקוח (7%)	171,000 שקל
	סה"כ	2,615,000 שקל

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 1.12.80

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

60% מההשקעה המוכרת בסך 2,615,000 שקל דהיינו 1,569,000 שקל.

6. בעל הפרוייקט

בעל הפרוייקט הוא קיבוץ האון (ענף במשק).
ההלוואה תינתן למועצה האזורית עמק הירדן.

א.ש./מ.ל.
23.2.81

מלונות ישראל אילת - תוספת חדרים (תיק מס' 225/11)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלונות ישראל אילת מיסודו של ח. שטיינמן בע"מ
מיקום הפרוייקט:	אילת
איזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הלוואה להוספת 69 חדרים על 160 חדרים מאושרים בבנית
השקעה מוכרת:	5,375,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	3,225,000 שקל (במחירי 12/79)
מועד תחילת ביצוע:	2/80
מועד גמר צפוי:	7/82
מועד קבלת הבקשה:	24.8.80
מועד קבלת חומר אחרון:	20.1.81
המלצת ועדת סינון:	15.10.80
המלצת ועדת השקעות:	

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 60% מתוספת ההשקעה המוכרת הנאמדת ב-5,375,000 שקל ובלבד שלא תעלה על 3,225,000 שקל.
(69 חדרים, *3, מחיר קבוע לחדר 77,900 שקל, 12/79).

(ב) ההלוואה מאושרת להוספת 69 חדרים למלון.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 12 שנים. ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ד) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-18,589,000 שקל (במחיר 12/79) לרבות 750,000 שקל הון חוזר תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	6,196,000 שקל
הלוואת חברתנו	10,703,000
הלוואת בעלי המניות	1,190,000
מקורות שונים להון חוזר	500,000
סה"כ	18,589,000 שקל

(ה) אישור ההלוואה מותנה ב:

(1) חתימה על הסכם ניהול עם חברת ניהול להנחת דעת מינהל התיירות.
(2) הסדר תשלום דמי פיתוח לחברה לפיתוח חוף אילת.
(3) עמידה בלו"ז שאושר למלון במקור דהיינו פתיחת המלון לא יאוחר מיום 1.8.82.

3. רקע

דירקטוריון חברתנו אישר בישיבתו מיום 4.4.78 הלוואה להקמת המלון בן 160 חדרים בדרגת *3.
בהקמת המלון הוחל ב-2/80 ועפ"י דו"ח ביקור אחרון מדצמבר 1980 נמצא הפרוייקט בשיעור ביצוע פיזי של 17% (פיגור של כ-2 חודשי ביצוע).
בנית המלון מתבצעת ע"י החברה הקבלנית סולל בונה.
עם תחילת ביצוע הפרוייקט שונו התוכניות הארכיטקטוניות, באופן שאיפשר הוספת 69 חדרים והגדלת המלון ל-229 חדרים.
מבוקשת הלוואה בגין תוספת חדרים זו.

4. תוכניות ארכיטקטוניות

התוכניות הארכיטקטוניות המתוקנות נבדקו ע"י אדריכל חברתנו ונמצאו תואמות את דרישות התקנים הפיזיים של מינהל התיירות.

5. המלצת מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובי מיום 15.10.80. מותנה בכך שתוספת החדרים ושינוי התוכניות הארכיטקטוניות לא יגרום לעיכוב בסיום בנית המלון.

(ב) ועדת השקעות -

6. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה: מלונות ישראל אילת מיסודו של ת. שטיימן בע"מ.
החברה הנ"ל הינה בבעלותו של מר תידיאוס שטיימן, איש עסקים מפרנקפורט בעל דרכון אמריקאי העוסק בסחר תכשיטים.
באשר ליכולת הפיננסית, נתקבל מכתב מבנק גרמני -"Chase Bank", המעמיד לרשות היזם אשראי בסך 3.4 מליון מר"ג שמתוכם נותר לא מנוצל סך 2.2 מליון מר"ג.

7. סכום הלוואה מוצע לדיון

מועד תחילת ביצוע הפרוייקט: 2/80.
מדד הבסיס לחישוב ההלוואה: 12/79.
מחיר קבוע לחדר מדד 12/79: 77,900 שקל.
השקעה מוכרת: 5,375,000 שקל
סכום הלוואה מוצע: 3,225,000 שקל
(69 חדרים, *3).

ב.ד./מ.ל.
25.1.81

(2) סיכום מוח לנושאים לקראת מבחן

(1)

מלון "ורד הכרמל" (לשעבר "רחל"), חיפה (1284/11)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון ורד הכרמל בע"מ
מקום הפרוייקט:	חיפה
אזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	23
דרגה:	לא נקבע עדיין
הבקשה:	הלוואה למימון שיקום מבנה מלון ישן
השקעה מוכרת:	1,712,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	565,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	10/80
מועד גמר צפוי:	8/81
מועד קבלת הבקשה:	10.10.80
המלצת ועדת סינון:	5.11.80
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	
הלוואות קודמות:	אין

2. מסקנות התחשיב הכלכלי

עקב ההשקעה הנמוכה יחסית והחזר ההלוואה השנתית הנמוכה נראה שחברת המלון תוכל להחזיר ללא קושי הלוואת חברתנו.

3. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 33% מההשקעה המוכרת הנאמדת בסך 1,712,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 565,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת בגין שיקום מבנה מלון ישן והחזרתו לתפעול.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 6 שנים.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) שליש מההשקעה הכוללת תמומן בהון מניות רגילות נפרע, יתרת ההשקעה מעבר להלוואת חברתנו תמומן בהלוואת בעלים.

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

4. רקע

(א) היזמים שכרו מבנה, על רכס הכרמל בחיפה ששימש עד אוקטובר 1979 כמלון בשם מלון "רחל". באוקטובר 1979 נוטש המבנה. באוקטובר 1980 החלו היזמים בעבודות שיקום והתאמת המבנה למלון בן 23 חדרים.

(ב) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 10.3.81:

(1) תאור ההשקעה: שיקום מבנה בן 3 קומות אשר שימש בזמנו כמלון, שפוצו והתאמתו למלון בן 23 חדרי ארוח, מהם: 17 חדרים לזוג ו-6 חדרים ליחיד.

(2) תאור מצב בניה:

א. מצב השקעה: המבנה שוקם; רוב הציוד והרהוט נרכש.
נשאר לבצע: (1) בנית חדר ישיבות (בבניה קלה) על גג המלון.
(2) בנית מדרגות חרום.
(3) בנית מזנון/קפה בחצר המלון.
(4) רכישת שני מחסנים (בנוסף לאחד קיים) והצבתם בחצר המלון.
(5) רצוף החצר והצבת רהוט גן.
(6) רכישת מרכזיה ידנית 30/5 והתקנת טלפונים בחדרים.
(7) רכישות: - מערכת שמע.
- מקלטי רדיו לחדרים.
- 12 מקלטי טלויזהי שחור - לבן.
- השלמת רהוט לחדרים ולשטחי צבור.
- השלמת ציוד מטבח ותפעולי.
(8) עבודות גמר.

ב. טיב עבודה: סביר

ג. לוח זמנים:

(1) התחלת עבודות השיקום: אוקטובר 1980
(2) איכלוס המלון: 11.2.81.
(3) גמר בצוע צפוי: אוגוסט 1981.
(4) קצב התקדמות עבודה: סביר.

(3) אמדן ההשקעה:

סעיף	אמדן 1	בקור 1
א. עבודות בניה ושפוץ	440,000	230,000
ב. עבודות אלומיניום	24,000	24,000
ג. מדרגות חרום	15,000	-
ד. מערכת חמום	25,000	24,100
ה. מזוג אויר	72,000	71,500
ו. עבודות חשמל	20,000	16,900
ז. תקשורת	65,000	-
ח. רהוט ודקורציה	440,000	387,600
ט. ציוד:		
- מטבח	120,000	92,600
- כבוי אש ובטיחות	14,000	13,500
- מקלטי טלויזיה	27,000	11,500
- משרדי ותפעולי	30,000	-
י. פיתוח חוץ:		
- 3 מחסנים	15,000	4,300
- שילוט חוץ	30,000	26,600
- אספלטים	33,000	32,900
- רצוף גרנוליט	50,000	-
- מבנה מזנון/קפה	150,000	-
- רהוט גן	30,000	-
יא. תכנון ומנהלה (7%)	112,000	65,500
סה"כ	1,712,000 שקל	1,001,000 שקל

(4) הערות:

עלות ההשקעה לחדר: $\frac{1,712,000 \text{ ש'}}{23}$ = 74,434 שקל

5. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סיגון - המלצה חיובית בתנאי הרחבה, לאחר ביקור במקום מיום 5.11.80

(ב) ועדת השקעות -

6. סכום הלוואה מוצע לדיון

33% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-1,712,000 שקל דהיינו 565,000 שקל.

7. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלון ורד הכרמל בע"מ
בעלי המניות בחברה הנ"ל הינם:

אברהם מחרז	30%
יוסף גרציאני	30%
רובין גרינהולץ	20%
בחיה סגל	20%

8. יכולת פיננסית

בעלי המניות בחברה השקיעו עד כה כ-60% מערך ההשקעה.

9. תחשיב כדאיות כלכלית

(א) הנחות התחשיב

(1) שעור תפוסה

שעור תפוסת המיטות לשנת 1979 בחיפה היה כ-53%.
התחשיב נערך עבור שעורי תפוסה אלטרנטיביים של 45% ו-55%.
סה"כ לינות צפויות 6,570 ו-8,030.

(2) מחירי אירוח

לינה + ארוחת בוקר (בתפוסה זוגית)	$12
(בתפוסת יחיד)	$16
ארוחה נוספת (כולל ארוחה במסעדה)	$5
הכנסות ממשקאות	10% מההכנסות ממזון.

(3) התפלגות אורחים

לינות

בתפוסה כפולה	- 60%
בתפוסת יחיד	- 20%

ארוחות

ארוח מלא	- 20%
חצי ארוח	- 30%
לינה + ארוחת בוקר	- 50%

(4) הכנסות אחרות - כוללות הכנסות מארועים, ועידות ושרותים אחרים הניתנים במלון, הונח כ-15,000$ לשנה, לא מותנה בשיעור התפוסה.

(5) עובדים ושכר

10 עובדים, שכר הטבות סוציאליות, 500$ לחודש.
סה"כ הוצאות משכורת לשנה 60,000$.

(6) עלות המזון והמשקאות

45% מההכנסות ממזון.
35% מההכנסות ממשקאות.

(7) הוצאות חשמל, מים ודלק

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(8) הוצאות תיקונים ואחזקה

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(9) הוצאות אדמיניסטרציה וכלליות

כולל: מינהל, פירסום, מיסים ואגרות, ביטוח והוצאות שונות שלא נכללו בסעיפים אחרים וכן הוצאות מימון על הון חוזר.
חושב כ-10% מההכנסה הכוללת.

(10) הנחות לגבי אינפלציה

שעור אינפלציה של 120% בשנה הנוכחית. ירידה של 5% לשנה.

(11) פחת

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לחשב פחת מואץ ב-5 השנים הראשונות לפי השעורים הבאים:
בנינים - 8% לשנה 75% מההשקעה
ציוד - 50% לשנה 25% מההשקעה.

(12) מס הכנסה ומס חברות

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לפטור ממס הכנסה ב-5 שנות ההפעלה הראשונות בהם יהיו רווחים.
מס החברות אשר יחול על חברת המלון בתקופה זו יהיה 30%.

(ב) דו"ח רווח והפסד פרופורמה (אלפי $)

	45%	55%	
הכנסות			
מלינה + ארוחת בוקר	84.1	102.8	
ארוחה נוספת	23.0	28.1	
ממשקאות	2.3	2.8	
הכנסות אחרות	15.0	15.0	
סה"כ הכנסות	124.4		148.7
הוצאות			
שכר ומשכורת	60.0	60.0	
עלות מזון ומשקאות	11.2	13.7	
חשמל, מים דלק	8.7	10.4	
תיקונים ואחזקה	6.2	7.4	
אדמיניסטרציה וכלליות	12.4	14.9	
סה"כ הוצאות	98.5		106.4
רווח תפעולי גלמי	25.9		42.3
רווח תפעולי גלמי ב-ש' ($1=8.9)	230,510 שקל		376,470 שקל
החזר קרן שנתי	56,000 שקל		

א.ש./מ.ל.
25.3.81

מרכז תעשיה מסחר ותיירות
מינהל התיירות

ירושלים, יז' בשבט תשמ"א
22 בינואר 1981

אל: חברי ועדת ההקצאות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 99/1/81 התקיים ביום א' 25.1.81 בשעה 14.30 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

נא ל"שריין" זמן בלתי מוגבל.

על סדר היום:

1. מלון כיכר ציון ירושלים - הקמה 130 ח' 3* (חומר חולק).
2. כנרת מריגה (חב' הדר) - הקמה 'לב ב'. (חומר חולק).
3. מופע אור-קולי באילת - הקמה (חומר חולק).
4. מלון דיפלומט ירושלים - הרחבה 110 ח' 5* (חומר חולק).
5. מלון דיפלומט ירושלים - שיפוצים (חומר חולק).
6. מלון נצרת, נצרת - הרחבה 50 ח' 3* (חומר חולק).
7. מלון מגדל דניאל הרצליה - שיפוצים.
8. ונציה ספורט ונופש אילת - רכישת ציוד שייט (חומר חולק).
9. מלון אחים איילון רח' הרצל ירושלים - שינוי בעלות.
10. מלון ספורט אילת - ביטול האישור (חומר חולק).
11. מלון מגדלי על (מחי ליפשיץ) ים המלח - תוספת להשקעה המוכרת (חומר חולק).
12. קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות - דיון עקרוני.

בברכה,

אלי חובל
מנהל מח' מימון והשקעות

קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות

סיכום דיון והצעת מיוסא לקביעת קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות.
נערך ביום 6.1.81 בהשתתפות: מ. ריגל, א. פלג, אדריכל דן פיקר, א. יובל

1. רקע

א. יזמים רבים עושים טעויות בתכנון ובהקמה של מלונות וכתוצאה נגרמים להם נזקים בסכומים גדולים וצורך לתקן טעויות אלה. הסיבה העיקרית היא חוסר ייעוץ מקצועי מתאים בכל הנוגע לתכנון המלון לרכישת הציוד והריהוט וכד'. הקריטריון הקיים מחייב עסידה בתקנים פיזיים, אך אין בו כדי למנוע טעויות אלה.

ב. בדיונים שנערכו וכן מהנסיון שהצטבר בעבר הסתבר כי אין אפשרות לחייב יזם להתקשר עם חברת ניהול כבר בשלב התכנון הראשוני, אם כי מצב זה הוא הרצוי ביותר.
אי לכך יש צורך לגבש קריטריונים אשר יכפו על היזם התקשרות עם גורמים מקצועיים לצורך הקמת המלון. יש להדגיש כי במקרה של יזמות גדולות ורציניות, מסילא נוהג כך היזם עצמו.

2. הצעת קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמה

א. כל זיס יהיה חייב בייעוץ מלונאי לזמן הקמת המלון (משלב הכנת תכניות להיתר בנייה עד גמר הביצוע). ייעוץ זה יהיה ע"י חברת ניהול מוכרת או ע"י מלונאי בעל תעודת הסמכה אשר יוכיח נסיון של 5 שנים למחות בהקמה ו/או תפעול של פרוייקטים ברמה ובגודל דומים לזה של הפרוייקט הנדון. הייעוץ המלונאי יכלול שרותי קניינות לציוד, ריהוט וכד'.

ב. על היזם יהיה להתקשר עם בעלי מקצוע מוסמכים (רשומים בחוק) כיועצים מתכננים ומפקחים להקמת הפרויקט. רשימת בעלי המקצוע הנדרשים תוכן ע"י אדריכל דן פיקר לפי דרגה וגודל המלון (כגון יועצי קונסטרוקציה, סניטציה, מיזוג אויר ועוד).
לא ידרשו מהיועצים הוכחות ביחס לנסיונם בענף, אך לגבי אדריכל הפרוייקט ייקבע כי אם אין לו נסיון בתכנון הקמה של פרוייקט דומה, יוכלו מינהל התיירות וחפ"ת לחייב את היזם להתקשר בנוסף לכך, ולשלב התכנון הרעיוני-ראשוני בלבד (תכנון קונספטואלי) עם אדריכל בעל נסיון בתכנון מלון דומה (דרגה וגודל).

לדיון עם הראל

ג. בכל מקרה ההתקשרויות של היזם יהיו בחוזים מחייבים ויהיה צורך לוודא איתם בשלב שלאחר ועדת סיגון ולפני הגשת "בקשה להיתר בנייה" (1:100) לבדיקת האדריכל. רשימת היועצים תוגש בדרך כלל יחד עם התכניות הראשוניות (1:200, או סקיצות) לאדריכל פיקר.

ד. מוצע להחיל את הקריטריונים על כל יזם שלא חתם עדיין חוזה הלוואה עם חפ"ת.

אמיר לוי-אסנר - תא"ל

מרחב מחוז תל אביב והתיירות
מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, כט' בטבת תשמ"א
5 בינואר 1981

אל: חברי ועדת ההשקעות

הינכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 98/1/81 אשר תתקיים ביום א' 11.1.81 בשעה 8.30 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

<u>על סדר היום:</u>

1. מלון האתים לואיס, אילת - הקמה 421 חדר 4*.
2. מלון דן פנורמה, חיפה - הקמה 280 חדר 4*.
3. מלון ארכון המלך שלמה, ארגונה ירושלים, הקמה 116 חדר, 3*.
4. מלון הרצל ירושלים (לשעבר קנול) שד' הרצל - הקמה 382 חדר 4*.
5. מלון כיכר ציון ירושלים - הקמה 130 חדר 3*.
6. מלון 5:5 מצדה - הקמה 40 חדר, 3*.
7. אכסניית נוער אשדוד - הקמה (170 מיטות).
8. אכסניית נוער מעיין חרוד - הקמה 42 חדר, 216 מיטות.
9. כנרת מרינה (חב' הדר, יאיר ובמן) - הקמה לב ב'.
10. מזפע אורקולי באילת (דוד פילוסוף) - הקמה.
11. מלון דיפלומט ירושלים - הרחבה 110 חדר 5*.
12. מלון נצרת, נצרת - הרחבה 50 חדר, 3*.
13. מלון פלזה ירושלים - הרחבה לובי.
14. מלון היאט חיפה - הקמת אולם קונגרסים ומועדון בריאות.
15. ונציה ספורט ונופש אילת - רכישת ציוד וכלי שיט למועדון שיט קיים.
16. מלון ספורט אילת - **ביטול האישור**
17. מלון מגדלי על (מתי ליפשיץ) ים המלח - תוספת להשקעה מוכרת בגין הגבהת מפלס קרקע.
18. מלון ירדן טבריה - ביטול אישור לא בוצע.

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' מיסון והשקעות

מלון ספורט אילת - ביטול היתר (120 חדר, 3*)

1. התכנית הוגשה למרד במאי 1970, קיבלה המלצת ועדת סינון אוגוסט 70.

2. נדון לראשונה בועדת הקעות ב-21.1.79, אך הדיון נדחה מאחר שהיזמים לא הציגו הוכחות ליכולת פיננסית ולא תוכנית למתקני ספורט כפי שנדרש.

3. נדון בועדת הקעות ב-5.10.79. הועדה לא אישרה את הקמת המלון כמיקומו המוצע והמליצה ליזמים לאתר מקום מתאים באזור החוף הצפוני.

4. הפרוייקט אותר בועדת הקעות בדצמבר 1979, וזאת לאחר שאותר מקום מתאים ע"י החברה לפיתוח חוף אילת באזור החוף הצפוני ולאחר שחל שינוי בבעלות בחברה וצורף מקיע זר מתורכיה.

5. בתאריך 22.1.80 אושרה לחברה הלוואה בחפ"ת.

6. על פי המלצת מינהל התיירות למינהל מקרקעי ישראל, היה על היזמים לחתום עד סוף דצמבר 80 עם החב' לפיתוח חוף אילת, על הסכם אשר נשלח אליהם לפני מספר חודשים.

7. עד עתה לא חתמו היזמים על חוזה הלוואה עם חפ"ת, ולא חתמו על הסכמים עם מ.מ.י ועם החב' לפיתוח חוף אילת.

8. היזמים פנו עתה אל מישרדנו לאשר העברת הבעלות על הפרוייקט למקיעים חדשים. במקום המקיעים ריפעת ברכה מתורכיה ואול גולן, יכנסו מקיע' דוגיץ, מבעלי רכדה ת"א שלהם יהיו 70% מהמלון, 30% יישארו בידי מקיע' מנחמי.

ה מ ל צ ה :

ועדת סינון ממליצה שלא לאשר את העברת הבעלות (שהיא למעשה מכירה של אישור). המלצה המישרד למ.מ.י להקצאת קרקע בוטלה מאחר היזמים לא עמדו בתנאים שנקבעו. ממליצים לבטל את האישורים וההמלצות שניתנו לפרוייקט ולהציע אותו ליזמים רצינייים. מנכ"ל החב' לפיתוח חוף אילת ממליץ אף הוא לבטל את האישור שניתן.

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

6. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מלון גדול על (מתי ליפשיץ) ים המלח העלאת סלע הקרקע

במלון הנ"ל (176 חדר, 3*) החלו בעבודות הבנייה לאחרונה, ליד מלון מוריה בחמי זוהר. כידוע קיימת בחוף חמי זוהר ועין בוקק בעייה של הגבהת החוף, בשל התחזית לעליית מפלס ים המלח ב-5 מטרים. כיום נמצא בתהליך תכנון ע"י הח' הממשלתית להיירות, הגבהת מפלס החוף לצורך המשך הפיתוח במקומות בהם הוקצה כבר חסח, מוסל על היזם לבצע עבודות זו כתנאי לבנייה.

במלון הנ"ל אומד היזם את ההוצאה הצפויה בגין דרישה מיוחדת למילוי וביסוס ב-6.9 מליון שקל. היזם מבקש להגדיל את הסיוע בהתאם.

המלצת אגף התכנון :

מאחר שמדובר מצד היזם בהשקעה מיוחדת שהינה תוספתית הנדרשת ע"י רשויות ציבוריות ובדרך כלל גם מבוצעת כהשקעה ציבורית , מומלץ להכיר בהשקעה זו מעבר להשקעה הקבועה לחדר ולהגדיל את ההלוואה המאושרת להקמת המלון באותם תנאים של מימון החיקרויות להן הוא זכאי.

(5)

מלון "איל ונוריה", כיכר ציון ירושלים

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון איל ונורית בע"מ
מקום הפרוייקט:	ירושלים, כיכר ציון
אזור פיתוח:	ב'
מספר חדרים:	138 חדר ב-120 יחידות הארחה
דרגה:	עירוני, 3 כוכבים
הבקשה:	הלוואה לקמת מלון
השקעה מוכרת:	23,736,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	11,868,000 שקל
מועד תחילת ביצוע צפוי:	
מועד גמר צפוי:	
מועד קבלת הבקשה:	24.5.79
המלצת ועדת סינון:	8.6.79
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	22.12.80
הלוואות קודמות:	איל, ירושלים - 2,609,000 שקל, איל, אילת - 14,723,000 שקל
פיגורים:	אין

2. מסקנות התחשיב הכלכלי

נראה שהפרוייקט כדאי מבחינה כלכלית.
תזרים המזומנים הצפוי של המלון חיובי - נראה שחברת המלון תוכל לעמוד ללא קושי בהחזר הלוואת חברתנו, מתוך רווחי המלון.

3. המלצות

4. רקע

היזמים מתכננים הקמת בית מלון במגרש הנחפר בימים אלו בכיכר ציון בירושלים.
במלון יהיו 6 קומות טיפוסיות על גבי שטחים מסחריים.
הזכויות במגרש הוקנו ליזמים עפ"י הסכם עסקת אחוזים עם חב' בת של בנק הפועלים אשר היא בעלת הקרקע הנ"ל.

5. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 8.6.79

(ב) ועדת השקעות -

6. סכום הלוואה מוצע לדיון

50% מההשקעה המוכרת בסך 23,736,000 שקל דהיינו 11,868,000 שקל.
(138 יחידות מחיר קבוע לחדר, 3 כוכבים, מחיר קבוע לחדר 172,000 שקל, מדד (11/8).

7. תוכניות ארכיטקטוניות

(א) התוכניות הארכיטקטוניות נבדקו ע"י אדריכל חברתנו, ואושרו על ידו ביום 21.12.80 כתואמות את התקנים הפיסיים של מנהל התיירות ביחס למלון עירוני 138 חדר 3 כוכבים.

(ב) קיים היתר בניה לבנין נשרדים על הקרקע הנ"ל. בכוונת היזמים לפנות בבקשה לרשויות הבניה ע"מ לשנות יעוד הבנין ממשרדים למלון.

8. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלון אייל ונורית בע"מ
בעלי המניות בחברה הנ"ל הינם סדף וציון לוי. הנ"ל הם גם הבעלים של מלון אייל בירושלים (71 חדר - *3) ומלון אייל באילת (90 חדר - *3).

9. יכולת פיננסית

היזם המציא אישורים בנקאיים על פקדונות במט"ח ונסחים על קרקעות בבעלותם על פיהם נראה לנו שיש ביכולתו הפיננסית לממן חלקו בהשקעה מעבר להלוואות חברתנו.

10. תחשיב כדאיות כלכלית

(א) הנחות התחשיב

(1) שעור תפוסה

התחשיב נערך עבור שעורי תפוסה אלטרנטיביים של 50% ו-60%.
סה"כ לינות צפויות 48,180 ו-57,816.

(2) מחירי אירוח

לינה + ארוחת בוקר (בתפוסה זוגית)	$20
(בתפוסת יחיד)	$30
ארוחה נוספת	$10
הכנסות ממשקאות	10% מההכנסות ממזון.

(3) התפלגות אורחים

לינות
בתפוסה כפולה - 80%
בתפוסת יחיד - 20%

ארוחות
ארוח מלא - 20%
חצי ארוח - 50%
לינה + ארוחת בוקר 30%

(4) הכנסות אחרות - כוללות הכנסות מארועים, ועידות ושרותים אחרים הניתנים במלון, הונח כ-$20,000 לשנה, לא מותנה בשיעור התפוסה.

(5) עובדים ושכר

0.5 עובדים לחדר, שכר ממוצע כולל הטבות סוציאליות, $500 לחודש.
סה"כ הוצאות משכורת לשנה $396,000.

(6) עלות המזון והמשקאות

40% מההכנסות ממזון.
30% מההכנסות ממשקאות.

(7) הוצאות חשמל, מים ודלק

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(8) הוצאות תיקונים ואחזקה

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(9) הוצאות אדמיניסטרציה וכלליות

כולל: מינהל, פירסום, מיסים ואגרות, ביטוח והוצאות שונות שלא נכללו בסעיפים אחרים וכן הוצאות מימון על הון חוזר.
חושב כ-15% מההכנסה הכוללת.

(10) הנחות לגבי אינפלציה

שעור אינפלציה של 120% בשנה הנוכחית. ירידה של 5% לשנה.

(11) פחת

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לחשב פחת מואץ ב-5 השנים הראשונות לפי השעורים הבאים:

בנינים - 8% לשנה 75% מההשקעה
ציוד - 50% לשנה 25% מההשקעה

(12) מס הכנסה ומס חברות

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לפטור ממס הכנס ב-5 שנות ההפעלה הראשונות בהם יהיו רווחים.
מס החברות אשר יחול על חברת המלון בתוקפה זו יהיה 30%.

ב. דו"ח רווח והפסד פרופורמה (אלפי $)

	50%		60%	
הכנסות				
מלינה + ארוחת בוקר	1,060		1,272	
ארוחה נוספת	433		520	
ממשקאות	43		52	
הכנסות אחרות	20		20	
סה"כ הכנסות		1,556		1,864
הוצאות				
שכר ומשכורת	396		396	
עלות מזון ומשקאות	186		224	
חשמל, מים דלק	78		93	
תיקונים ואחזקה	78		93	
אדמיניסטרציה וכלליות	233		280	
סה"כ הוצאות		944		1,086
רווח תפעולי גלמי		612		778
רווח תפעולי גלמי ב-שקל ($1=7.5 ש')		4,590,000 שקל		5,835,000 שקל

החזר קרן שנתי ע"ח הלואת חברתנו: 1,187,000 שקל

א.ש./מ.ל.
2.1.81

9

כנרת מרינה - שלב ב'

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	כנרת מרינה בע"מ
מקום הפרוייקט:	טבריה
אזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הקמת מרכז תיירותי במסגרת שלב ב' של המרינה
השקעה מוכרת:	26,250,000 שקל
סכום הלוואה מוצע:	15,750,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	ינואר 81
מועד גמר צפוי:	יוני 82
מועד קבלת הבקשה:	10/77
המלצת ועדת השקעות:	12.12.77, דיון חוזר 11.1.81
מועד קבלת חומר אחרון:	31.12.80.

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-26,250,000 שקל ובלבד שלא תעלה על 15,750,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת לביצוע שלב ב' של המרינה.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 10 שנים. ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79 לגבי בקשות הלוואה בצנרת.

(ד) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-26,250,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	26,750,000 שקל
הלוואת חברתנו	15,750,000
הלוואת בעלי המניות	1,750,000
	26,250,000 שקל

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

4. רקע

דירקטוריון חברתנו אישר בישיבתנו מיום 28.4.80 הלוואה להקמת שלב א' של המרינה שכלל יבוש קטע חוף בנית שובר גלים והכשרת דרכים ומגרש חניה למרינה.
לקראת אישור ההלוואה התחייב היזם להתחיל בביצוע שלב ב' של הפרוייקט מיד עם סיום שלב א' בדצמבר 80 ואישור ההלוואה תותנה בביצוע שלב ב' עפ"י לו"ז זה.
היזם אכן עמד בלו"ז שנקבע. בשלב א' של הפרוייקט הושקעו 7,660,000 שקל ומלבד המזחים הצפים וסטיות לא משמעותיות אחרות שהועברו לביצוע במסגרת שלב' ב' הושלם שלב זה (ההלוואה שאושרה לשלב א' הוקטנה בהתאם לביצוע בפועל).
כעת מבקש היזם לגשת לביצוע שלב ב' הכולל בעיקרו את החלק המסחרי - כלכלי של הפרוייקט, לעומת החלק התשתיתי שאיפיין את שלב א'.

4. תאור ההשקעה

(א) הקמת מרכז תיירותי על הזרוע המרכזית של המרינה, שיכלול:

(1) משרדים לשרותי תיירות ומודיעין.
(2) כלבו ימי.
(3) מסעדה לשרות עצמי.
(4) מסעדה רגילה.
(5) מסעדת עמים.
(6) מועדון שייט ותאי איחסון לציוד ימי.
(7) משטחי מנוחה ותצפית.

(ב) פתוח דרכי גישה ומגרש חניה.

(ג) פתוח מתקנים ימיים הכוללים:

(1) התקנת כלונסאות במעגן הצפוני, לקשירת סירות גדולות.
(2) בנית מזח צף למעגן 30 סירות.
(3) השקת דוברה בקצה המזח הצפוני.
(4) בנית מזח תדלוק.
(5) הצבת עגורן לשרותי ים.

נתוני שטחים

- סה"כ שטח מבונה	3,000	מ"ר
- מסעדות: מסעדות לשרות עצמי	300	מ"ר
מסעדה רגילה	350	מ"ר
מסעדת עמים	250	מ"ר
- מטבחים	300	מ"ר
- כלבו ימי	520	מ"ר
- מועדון שיט	200	מ"ר
- תאי איחסון	220	מ"ר
- ביתני מודיעין ושרותי תיירות	50	מ"ר
- שטחים מקורים	770	מ"ר
- שטחי פתוח חוץ	2,900	מ"ר
- מגרש חניה	4,000	מ"א

5. אומדן השקעה

(א) עבודות בנוי	
- עבודות ביסוס	1,900,000
- עבודות בניה ומערכות	12,000,000
- מזוג אויר	2,700,000
- ציוד ורהוט	2,850,000
- פיתוח חוץ	1,350,000
(ב) דרכים ומגרש חניה:	1,000,000
(ג) מרינה:	
- כלונסאות	300,000
- מזחים צפים	1,200,000
- גשרון גישה למזח	20,000
- דוברה	800,000
- מזח תדלוק	110,000
- עגורן	300,000
(ד) תכנון ומנהלה: (לפי 7%)	1,720,000
	26,250,000 שקל

6. המלצת מינהל התיירות

התוכנית הכוללת (שלב א + ב) נדונו כמקשה אחת ואושרה בועדת השקעות ביום 12.12.77.
בשל פרק הזמן הארוך שעבר מאז האישור הובאה הבקשה לדיון חוזר בועדת השקעות
מיום 11.1.181 והוחלט

7. סכום הלוואה מוצע לדיון

השקעה מוכרת 26,250,000 שקל
סכום הלוואה מוצע 15,750,000 (60%) שקל

8. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה: כנרת מרינה בע"מ
החברה הינ בבעלות מר יאיר ובמן.

ב.ד./מ.ל.
4.1.81

מופע אור קולי באילת

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	ד.פ. ארועים והפקות אורקוליות בע"מ
מיקום הפרוייקט:	אילת
איזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הלוואה להקמת אולם להקרנה, הפקת מופע, וציוד הקרנה למופע אור קולי
השקעה מוכרת:	8,782,000 שקל
סכום הלוואה מוצע:	5,269,000 שקל.
מועד תחילת ביצוע:	עם קבלת האישור
מועד גמר צפוי:	תוך 18 חודשים
מועד קבלת הבקשה:	25.4.78
המלצת ועדת השקעות:	1.8.78
מועד קבלת חומר אחרון:	31.12.80
הלוואות קודמות:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-8,782,000 שקל ובלבד שלא תעלה על 5,269,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת להקמת האולם, הפקת המופע ורכישת ציוד ההקרנה למופע.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 6 שנים. ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79 לגבי בקשות הלוואה בצנרת.

(ד) ההשקעה הכוללת בסך 8,782,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	2,927,000 שקל
הלוואת חברתנו	5,269,000
הלוואת בעלי המניות	586,000
סה"כ	8,782,000 שקל

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

היזמים חכרו ממינהל מקרקעי ישראל מגרש בשטח 1000 מ"ר מדרום למלון הסלע האדום עליו מתכוונים להקים מבנה שישמש כאולם להקרנה של מופע אור קולי על אילת שיופק ע"י החברת היוזמת.

4. תאור ההשקעה

המבנה הבנוי על שטח של כ-1050 מ"ר ברוטו בשלשה מפלסים כולל: במפלס התחתון - מקלט תת קרקעי וכביש גישה מקורה בחלקו.
במפלס הכניסה - אולם כניסה, אולם הקרנה ל-200 צופים עם חדר הקרנה צמוד, אולם לתצוגות, ו-8 תאי שרותים.
במפלס העליון - קפיטריה ומטבח.
ההפקה כוללת צילומים בחלקם תת מימיים פעלולים טכניים וקריינות בשפות שונות שתלווה את המופע שיארך כ-45 דקות.
ההקרנה נעשית על מספר רב של מסכים סימולטנית ומלווה בפעלולים טכניים ואפקטים אור קוליים שונים ומונחית באמצעות מחשב.
הכוונה היא להקרין עד 8 מופעים ביום בשעות קבועות. בנוסף לכך מתוכנן אולם המתנה שבו תהיה תצוגה של צילומי ים לבילוי בזמן ההמתנה וכן קפיטריה לשימוש המבקרים.

5. אומדן ההשקעה

להלן פירוט אומדן ההשקעה לפרוייקט. האומדן לגבי עלות הקמת המבנה ותכולתו נערכו ע"י מהנדסי חברתנו. עלות ההפקה וציוד ההקרנה התקבלו מהיזמים ובוקרו ע"י מומחה לנושא שנשכר על ידי חברתנו (מר צ. גרא) ונמצאו סבירים.
לגבי ציוד ההקרנה והמחשב המפעיל את המופע לא היה קושי בעריכת אומדן מכיוון שהוא בוסס על פרוספקטים והצעות מחיר של חברות המייצרות ציוד זה, אולם קיים קושי רב בהערכה של עלות ההפקה מכיוון שחלק ניכר מההפקה כרוך בצילומים תת מימיים שהם מורכבים ומסובכים וקשה לאמוד את עלותם בעיקר בשל הקושי לאמוד זמן צילום הנדרש בצילום תת מימי. מכיוון שכך עלות ההפקה הינה בהערכה בלבד, אם כי עפ"י חוו"ד המומחה מטעמנו האומדן הינו סביר.

א. ההשקעה במבנה ותכולתו

סעיף		
- קרקע		300,000
- עבודות בניה - כולל אינסטלציה סניטרית וחשמל לפי 3,500 שקל למ"ר		3,680,000
- מזוג אויר - 40 טון קרור לפי 15,000 שקל לטון		600,000
- רהוט, דקורציה וציוד		
אולם הקרנה	400,000	
אולם תצוגות	150,000	
קפיטריה ומטבח	500,000	1,050,000
- פתוח שטח		100,000
- יעוץ ותכנון		350,000
- מיסים ואגרות		20,000
סה"כ השקעה במבנה		6,100,000 שקל

ב. השקעה בהפקה

- צילומים תת מימיים: דוגמנות, צוללנים, דגים וצמחיה	820,000 שקל
- בטוח להפקה	48,000
- מלאי סרטי צילום	277,000
- מינהלה ושונות	64,000
- הפקת פס קול	160,000
- בימוי, עריכה, הכנת תכנית	576,000
סה"כ עלות הפקה	1,945,000 שקל

ג. ציוד הקרנה

מחשב להפעלת הציוד	235,000 שקל
ציוד קול	172,000
מקרנות	330,000
סה"כ עלות הפקה	737,000 שקל

ד. ריכוז השקעות

מבנה ותכולה	6,100,000
הפקה	1,945,000
ציוד הקרנה	737,000
סה"כ	8,782,000

6. המלצת מינהל התיירות

הבקשה נדונה ואושרה בועדת השקעות ביום 1.8.78.
הפרוייקט אף נדון ואושר במינהלת מרכז השקעות וקיבל מעמד של "מפעל מוכר" מיום 25.3.79.
עד כה לא יצאה התוכנית לפועל. לאחרונה (18.9.1980) חתמו היזמים על הסכם פיתוח עם מ.מ.י. על הקרקע ועומדים לגשת לביצוע הפרוייקט.
בשל פרק הזמן הארוך שעבר מאז האישור בועדת השקעות הובאה הבקשה לדיון חוזר בישיבת ועדת השקעות מיום 11.1.81 והוחלט:

7. סכום הלוואה מוצע לדיון

60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-8,782,000 שקל דהיינו 5,209,000 שקל.

8. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה: ד.פ. ארועים והפקות אורקוליות בע"מ.
בעלי המניות בחברה: מר דוד פילוסוף - 26%
מר אריה דגן - 74%
מר ד. פילוסוף הינו צלם שהתמחה בצילום תת מימיים הפיק בעבר סרטים רבים וחומר צילומי אחר בתצלומים תת מימיים והוא יצלם את הסרט למופע.
מר א. דגן - קבלן בנין אילתי יבנה את המבנה.
באשר ליכולת הפיננסית, נתקבל אישור בנק על פקדונות וני"ע בגובה המימון העצמי הנדרש בפרוייקט.

9. תחשיב כדאיות כלכלית

(א) הנחות התחשיב

(1) מספר מבקרים

בהנחה שניתן להקרין 8 מופעים ביום (אורך מופע 45 דקות) מספר המבקרים המכסימלי הינו 1600 ליום או 584,000 בשנה.
התחשיב מבוסס על 300,000 מבקרים בשנה. מספר זה הינו בהחלט סביר (מספר הממוצע של מבקרים במצפה התת-ימי בשנתיים האחרונות הינו כ-400,000).

(2) פדיון

- מחיר כרטיס כניסה למופע יהיה $2.5.
  סה"כ פדיון משוער מכרטיסים $750,000.

- הכנסות צפויות מקפיטריה ודלפקי מזכרות $2.5 למבקר סה"כ $150,000.

(3) הוצאות שכר

הפונקציה	מספר משרות	שכר חודשי ב-$	שכר שנתי ב-$
מנהל	1	1,000	12,000
מפעיל	2	1,600	19,200
עובדים אחרים	8	5,600	67,200
		סה"כ	98,400
		הוצאות סוציאליות (40%)	39,600
		סה"כ הוצאות שכר	$138,000

(4) עלות מזון משקאות ומזכרות

30% מההכנסות בסעיף זה דהיינו $45,000.

(ב) דו"ח רווח והפסד פרופורמה

	(בדולרים)
הכנסות	
מכרטיסים	750,000
מקפיטריה ומזכרות	100,000
	900,000
הוצאות	
שכר	138,000
עלות המזון המשקעות והמזכרות	45,000
פירסום ויחסי ציבור	75,000
עמלות והנחות	100,000
אחזקה וכלליות	100,000
	458,000
רווח תפעולי גולמי	$442,000
רווח תפעולי גולמי בשקלים ($1=8 שקל)	3,536,000 שקל

(ג) הלוואת חברתנו

סכום הלוואה 5,269,000 שקל
החזר קרן שנתי (5 שנים) 1,054,000 שקל

(ד) מסקנות

הפרוייקט הינו בהחלט אטרקטיבי מבחינה כלכלית.
החברה תוכל לעמוד ללא קושי בהחזר הלוואות חברתנו.

ב.ד./מ.ל.
2.1.81

(11)

מלון דיפלומט ירושלים - הרחבה (89/12)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	בתי מרגוע ומלונות היוזם בע"מ
מקום הפרוייקט:	ירושלים
איזור פיתוח:	ב'
מספר חדרים:	490
דרגה:	5*
הבקשה:	הלוואה להוספת 110 חדרים למלון
השקעה מוכרת:	22,176,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	11,088,000 שקל
מועד קבלת הבקשה:	18.7.78
המלצת ועדת סינון:	3.9.78
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	9.1.81
הלוואות קודמות:	1,320,000 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשיעור 50% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-22,176,000 שקל ובלבד שלא תעלה על 11,088,000 שקל.
(*5, 110 חדרים, 70% מהמחיר הקבוע לחדר 288,000 שקל 11/80).

(ב) ההלוואה מיועדת לממן הרחבת המלון.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 12 שנים. ההלוואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79, לגבי בקשות הלוואה בצנרת.

(ד) ההשקעה הכוללת הנאמדת ב-22,176,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	7,392,000	שקל
הלוואת חברתנו	11,088,000	
הלוואת בעלי המניות	3,696,000	
סה"כ	22,176,000	שקל

(ה) אישור ההלוואה מותנה באישור התוכניות הארכיטקטוניות ע"י אדריכל חברתנו.

(ו) סכום ההלוואה המדויק יקבע לאור חוו"ד שתתקבל מאדריכל חברתנו לגבי חלקיות המחיר הקבוע.

(ז) תנאים כלליים כרגיל.

3. רקע

בכוונת היזמים להרחיב את המלון ב-110 חדרים כך שסה"כ מספר החדרים במלון יגדל ל-600 חדרים. זאת במקביל לשיפוצים שיערכו בחדרים הקיימים לשיפור רמתם.

4. המלצת מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 3.9.78

(ב) ועדת השקעות -

5. תוכניות ארכיטקטוניות

התוכניות הארכיטקטוניות הועברו לבדיקתו של אדריכל חברתנו שטרם סיים את הבדיקה. אישור ההלוואה יותנה בעמידת התוכניות בקריטריונים הפיזיים של מינהל התיירות.
עפ"י בדיקה זו תקבע גם חלקיות המחיר הקבוע לחדר עפ"י מידת הוספת שטחים ציבוריים נוספים לפרוייקט.

6. סכום הלוואה מוצע לדיון

באם בפרוייקט לא מתווספים שטחים ציבוריים יהיה סכום ההשקעה המוכרת 70% מהמחיר הקבוע לחדר (ניטרול השטחים הציבוריים)
השקעה מוכרת 22,176,000 שקל = 288,000×110×70%
סכום הלוואה (50%) 11,088,000 שקל.
אם יתברר כי במסגרת ההרחבה מתווספים גם שטחים ציבוריים נוספים, תוגדל ההשקעה המוכרת וההלוואה בהתאם.

7. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה: בתי מרגוע ומלונות היוזם בע"מ
בעלי המניות בחברה הינם: בתי מלון צבי בע"מ - 99.6%
בתי מלון איילה בע"מ- 0.4%
שתי החברות הנ"ל הינן בבעלות מלאה של מר חיים שיף ומשפחתו.
שיעור תפוסת המיטות בשנים 1979 ו-1980 היה כ-50%.

להלן תמצית הדו"חות הכספיים של חברת בתי מרגוע ומלונות היוזם ליום 31.3.80 (בלתי מבוקרים:

מאזן (באלפי שקלים)

רכוש קבוע	6,471	הון מניות	868
תשלומים ע"ח הרחבת המלון	731	קרן שיערוך	4,973
השקעות	6,982	יתרת רווח	11,028
ועידה לפיצויים	97	עתודות לפיצויים	94
חברות קשורות	181	התחייבויות ז.א.	3,504
חייבים ויתרות חובה	7,369	זכאים ויתרות זכות	1,382
	21,831		21,831

דו"ח רווח והפסד

הכנסות	16,613
הוצאות ישירות	9,041
רווח גולמי	7,572
הוצאות הנהלה וכלליות	1,447
רווח הפעלה לפני הוצאות מימון	6,125
הוצאות מימון	1,106
רווח הפעלה לאחר הוצאות מימון	5,019
הכנסות אחרות	105
יתרת רווח לשנה שוטפת	5,124
יתרת רווח משנה קודמת	5,903
רווח לייעוד	11,027

12

מלון נצרת (095/12)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון פריסיפיס בע"מ
מקום הפרוייקט:	נצרת
אזור פיתוח:	ב'
מספר חדרים:	87
דרגה:	3 כוכבים
הבקשה:	הלוואה לתוספת 50 חדר
השקעה מוכרת:	8,600,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	4,300,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	עם אישור ההלוואה
מועד קבלת הבקשה:	1/79
המלצת ועדת סינון:	26.1.79
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	31.12.80
הלוואות קודמות:	380,000 $
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 50% מההשקעה המוכרת בסך 8,600,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 4,300,000 שקל.
(50 חדר, 3 כוכבים, מחיר קבוע לחדר 172,000 שקל מדד 11/80).

(ב) ההלוואה מאושרת בגין הרחבת המלון.

(ג) זמן פרעון ההלואה יהיה 10 שנים ללא תקופת היוון. תקופת ההיוון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79 (צנרת).

(ה) ההשקעה המוכרת בסך 8,600,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון מניות רגילות נפרע	2,867,000 שקל
הלוואת חברתנו	4,300,000 שקל
הלוואת בעלי המניות	1,433,000 שקל
סה"כ	8,600,000 שקל

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

(ז) סכום ההלוואה ייקבע סופית עפ"י המלצת אדריכל חברתנו על בסיס חלקיות ההשקעה לחדר.

2/...

3. רקע

בעלי מלון נצרת מתכננים להרחיב את המלון הקיים בן 87 חדרים ב-50 חדרים נוספים, ושטחים ציבוריים בהתאם.

4. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 26.1.79

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

50% מההשקעה המוכרת בסך 8,600,000 שקל, דהיינו 4,300,000 שקל
(50 חדר, 3 כוכבים, מחיר קבוע לחדר 172,000 שקל מדד 11/80).
סכום ההלוואה ייקבע סופית עפ"י המלצת אדריכל חברתנו על בסיס חלקיות ההשקעה לחדר.

6. תוכניות ארכיטקטוניות

7. החברה בעלת הפרוייקט

המלון הוא בבעלות פרטית. לשם ההרחבה הוקמה חברה בע"מ בשם מלון פריסיפיס בע"מ אשר תנהל את המלון ותהיה הבעלים של ההשקעות הנוספות במלון. בעלי המניות בחברה הנ"ל הינם בעלי המלון והם: מר קאמל לחאם
מר אלברט לחאם
מר רמזי לחאם
ומר יוסף לחאם
כל אחד מחזיק ב-25% ממניות החברה.

להלן תמצית הדו"חות הפיננסיים של בית המלון ליום 31.3.80

מאזן (אלפי ל"י)

רכוש קבוע	76,306	התחיבויות	10,490
השקעות	234	הון ועודפים	72,941
רכוש שוטף	2,296	הפסד	(4,145)
	78,836		78,836

דו"ח רווח והפסד (אלפי ל"י)

הכנסות מהמלון		8,111
הוצאות:		
שכר	920	
תיקונים ואחזקה	1,424	
מזון ומשקאות	1,600	
כח ודלק	388	
אחרות	2,289	
סה"כ הוצאות		6,621
רווח תפעולי		1,490
פחת		162
הוצ' מימון		2,877
הפסד		(1,549)

9. <u>יכולת פיננסית</u>

היזמים המציאו נסחים על קרקעות בבעלותם. כמו כן נתקבלה אינפורמציה בנקאית ביחס ליכולתם הפיננסית של היזמים.
היזמים הביעו נכונותם כי הם מוכנים לשעבד את כל המלון לטובת חברתנו.
בהתאם לכך נראה לנו כי יש ביכולתם הפיננסית של היזמים לממן מהונם העצמי חלקם בהשקעה מעבר להלוואת חברתנו.

א.ש./מ.ל.
31.12.80

מלון פלאזה, ירושלים (281/12)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלונות יהודה בע"מ
מקום הפרוייקט:	ירושלים
אזור פיתוח:	ב'
מספר חדרים:	414
דרגה:	5 כוכבים
הבקשה:	הלוואה להרחבת הטרקלין
השקעה מוכרת:	3,300,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	1,536,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	11/79-
מועד גמר צפוי:	5/81
מועד קבלת הבקשה:	31.10.78
המלצת ועדת סינון:	28.9.78
המלצת ועדת השקעות:	21.1.79
מועד קבלת חומר אחרון:	21.12.80
הלוואות קודמות:	765,400 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואות כדלקמן:

- 50% מההשקעה המוכרת בהרחבה הנאמדת ב-2,630,000 שקל ובלבד שלא תעלה על 1,315,000 שקל.
- 33% מההשקעה המוכרת ברכישת מכשירי טלביזיה ווידיאו הנאמדת ב-670,000 שקל ובלבד שלא תעלה על 221,000 שקל.

(ב) זמן פרעון ההלוואה בסך 1,315,000 שקל יהיה 10 שנים. וישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 לגבי בקשות הלוואה חדשות.

(ג) ההשקעה הכוללת בסך 3,300,000 שקל תמומן כדלקמן:

הון מניות נפרע	1,100,000 שקל
הלוואות חברתנו	1,536,000
הלוואת בעלי המניות	664,000
סה"כ	3,300,000 שקל

(ד) תנאים כלליים כרגיל.

3. רקע

(א) הנהלת המלון החלה בעבודות הרחבת הטרקלין.

(ב) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 29.12.80:

(1) תאור ההשקעה:

א. הסבת החלל הכפול של טרקלין המלון, לבר במפלס העליון ולאולם ארועים + מטבח הכנה, במפלס התחתון.

ב. השלמת ציוד ורהוט לשטחי הצבור החדשים.

ג. רכישת מדחס מזוג אויר בגודל 150 טון/קרור, לתגבור תפוקת הקרור במלון.

ד. רכישת 100 מקלטי טלויזיה צבעונית ומערכת וידאו למלון.

(2) תאור מצב בניה:

א. רשיון בניה: קיים מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ירושלים:

- היתר מס. 5242 מיום 12.10.79.
- תיק מס. בנ/69/1214.

ב. האתמה לתכניות: חיובי.

ג. טיב בניה: סביר.

ד. מצב השקעה:

(1) הושלמי עב' הכנת והרכבת הקונסטרוקציה.
(2) בתהליך בצוע, עב' חשמל ומזוג אויג.
(3) הוזמנו עב' נגרות, רוב ציוד הבר ונברשת דקורטיבית.

(3) לוח זמנים:

א. הזמנת הקונסטרוקציה:	נובמבר 79.
ב. התחלת הרכבת הקונסטרוקציה:	דצמבר 80.
ג. גמר מתוכנן:	מאי 81.
ד. קצב התקדמות בניה: סביר	

(4) אומדן השקעה

סעיף	אמדן 1	בקור 1
א. הרחבת הטרקלין:		
1. עבודות הכנה	16,000	12,000
2. עבודות קונסטרוקציה	207,000	203,130
3. עב' בניה ומלאכות	115,000	20,000
4. מתקני תברואה	55,000	
5. מזוג אויר	267,000	166,600
6. נגרות ונירוסטה	346,000	42,930
7. חשמל	110,000	21,000
8. מחיצת זכוכית	48,000	35,250
9. רהוט וציוד:- וילונות	70,000	
- שטיחים	170,000	48,000
- כורסאותוכסאות	84,000	
- מנורה דקורטיבית	26,000	12,200
- ציוד לבר ולמטבחון	430,000	
10. שפוץ רהוט קיים	110,000	
ב. תגבור תפוקת קירור במלון:	400,000	
ג. מקלטי טלויזיה ומערכת וידאו:		
1. 100 מקלטי טלויזיה	320,000	
2. מערכת וידאו	310,000	
ד. תכנון ומנהלה (לפי 7%)	216,000	39,280
סה"כ ההשקעה:	3,300,000 שקל	600,390 שקל

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 28.9.78.

(ב) ועדת השקעות - חיובית מיום 21.1.79. בשל פרק הזמן הארוך שעבר מאז האישור הובאה הבקשה לדיון חוזר ביום 11.1.81 והוחלט:

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

- ההשקעה בסעיפי הרחבה דהיינו הסבת טרקלין המלון לבר ולאולם ארועים וריהוט וציוד המקום וכן רכישת מדחס מזוג אויר הינה -2,630,000 שקל בגין סעיפים אלו זכאי הפרוייקט להלוואה להלוואה בשיעור 33% דהיינו 221,000 שקל.
סה"כ סכום הלוואה מוצע 1,536,000 שקל

6. החברה בעלת הפרוייקט

מלון פלאזה ירושלים נמצא בבעלות חברת מלונות יהודה בע"מ.
לחברה שני סוגי מניות, מניות רגילות A - 12,002 במספר, ומניות רגילות 33,334 במספר. מניות הנהלה - 66 במספר, ומניות הנהלה B - 33 במספר.

להלן פרוט בעלי המניות בחברה:

(1) החברה לישראל בע"מ - מחזיקה -3,387 מניות רגילות A ובכל מניות ההנהלה A.

(2) גרין טאטאר קומפני - שותפות רשומה מש' וילים 38 ניו-יורק המחזיקה ב-1,783 מניות רגילות A ובכל מניות ההנלה B

(3) מלון ככר ירושלים בע"מ - מחזיקה ב-1,604 מניות רגילות A

(4) 70 בעלי מניות שונים - כולם תושבי חוץ מחזיקים בכל המניות הרגילות B.
מניות אלה מקנות זכות שמוש בדירות המלון, באופן שלכל מחזיק בבלוק מניות ישנה זכות שמוש בדירה ספציפית.

בד/מל
4.1.81

אבי אלי מר אבי קיר

פגישה אחרי הדיון 26.12.80

ועדת השקעות

לתיק ועדת השקעות

לאי

משרד העשיה מסחר ותיירות
מינהל התיירות

ירושלים, כו' בטבת תשמ"א
22 בדצמבר 1980

אל: חברי ועדת ההשקעות

הינכם מוזמנים לישיבה מס' 97/12/80 של הועדה אשר תתקיים ביום ו' 26.12.80 בשעה 8.30 בלשכת מנהל מינהל התיירות. יש להביא לישיבה חומר אשר חולק לישיבה קודמת ולא נדון.

על סדר היום:

1. מושב רמות - הקמת כפר נופש (חומר חולק בישיבה קודמת).
2. אכסניית נוער באשדוד - הקמה.
3. מלון שייל אילת - הרחבה (בריכת שחיה וקפיטריה), דיון חוזר. (חומר חולק).
4. מלון החוף השקט סבריה - בניית חדרים על חוף הים, דיון חוזר (חומר חולק).
5. חברת 5:5 מצדה - הקמת מלון 30 חדר וטרמינל לרכבל.
6. מלון ארמון שלמה המלך ארנונה ירושלים - הקמה (116 חדרים 3*).
7. מלון היאט חיפה - הקמת אולם קונגרסים ומועדון בריאות.
8. מלון דיפלומט ירושלים - שיפוצים.
9. בית הארחה עין גדי - מכבסה.

ב ב ר כ ה ,

אלי חובל
מנהל מח' מימון והשקעות

אכסניית נוער אשדוד (מס' 1286/11)

1. תמצית הבקשה

שם בעלת הפרוייקט:	עירית אשדוד
מקום הפרוייקט:	אשדוד
אזור פיתוח:	ג'
מספר חדרים:	32 חדרים, 172 מיטות
הבקשה:	הקמת אכסניית נוער
השקעה מוכרת:	7,840,000 שקל
סכום הלואה מוצע לדיון:	3,136,000 שקל
מועד תחילת ביצוע צפוי:	חצי שנה מיום אישור ההלוואה
מועד גמר צפוי:	תוך 20 חודש
מועד קבלת הבקשה:	10.9.78
המלצת ועדת השקעות	9.8.78
מועד קבלת חומר אחרון:	
הלוואות קודמות:	אין

2. מסקנות התחשיב הכלכלי

(א) נראה לנו בשנים הראשונות תתקשה אכסניית הנוער להחזיר הלואתנו. מכיוון שההלוואה צמודה ב-70%, סכום החזר הקרן הראלית יקטן בשנים שלאחר מכן, והאכסניה תוכל לעמוד ללא קושי בהחזר ההלוואה.

(ב) מבחינת כדאיות ההשקעה למשק נמצאת ההשקעה באכסניית הנוער בנקודת האיזון.

3. המלצות

(א) לאשר הלואה בשעור 40% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-7,840,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 3,136,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת בגין בנית אכסניית נוער.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 10 שנים לא כולל תקופת היוון. תקופת ההיוון תיקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 26.8.79 (צנרת).

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

4. רקע

(א) בכוונת עירית אשדוד להקים אכסניית נוער בעיר, כמתואר להלן:

קומת מרתף: מקלט בשטח של כ-111 מ"ר נטו.

קומת קרקע:
- אולם כניסה וקבלה, משרדי הנהלה, שרותי צבור.
- מטבח וחדר אוכל, מטבח לשרות עצמי וקפיטריה, מחסני מטבח וחדר קרור, שרותי עובדים.
- כתות לימוד ודירת אב האכסניה.

קומה עליונה: 32 חדרי אירוח.

מערכות: מערכת סולרית לחימום מי צריכה.

פיתוח חוץ: פתוח כבישים וחניות, גידור ותאורה, גינון השטח.

(ב) נתוני שטחים ומספרים:

חדרי אירוח:

- 23 חדרים ל-6, עם שרותים צמודים	סה"כ 138 מיטות.
- 8 חדרים ל-4, ללא שרותים צמודים	סה"כ 32 מיטות.
- חדר אחד לזוג, עם שרותים צמודים	סה"כ 2 מיטות
סה"כ	172 מיטות

(ג) שטחי בניה:

- ברוטו:	- שטח בניה כולל	2,219	מ"ר
	- שטח חדרים	663	"
- נטו:	- שטח חדרים	479	"
	- שטחי צבור	560	"
	- שטחי שרותים	723	"

5. אמדן השקעה כפי שנערך ע"י מהנדסי חברתנו מיום 10.11.80 (שקלים)

(א)	עבודות עפר ובניה		4,000,000
(ב)	חברואה ומתקן סולרי		600,000
(ג)	חשמל ותקשורת		480,000
(ד)	רהוט ודקורציה		370,000
(ה)	ציוד:- מטבח והגשה	290,000	
	- טכסטיל	140,000	
	- תפעולי	50,000	480,000
(ז)	פתוח שטח		500,000
(ח)	מיסים ואגרות		110,000
(ט)	תכנון ופקוח (לפי 7%)		460,000
	סה"כ		7,000,000
(י)	12% מע"מ		840,000
(יא)	סה"כ ההשקעה המוכרת		7,840,000 שקל

הערות:

מדדים: - עלות למ"ר; 7,840,000 שקל = 3,533 שקל
2,219 מ"ר

- עלות מיטה: 7,840,000 שקל = 45,581
172

היז: כמלכ"ר אינו זכאי להחזרי מע"מ.

6. המלצות מינהל התיירות

ועדת השקעות - חיובי מיום 9.8.78 (עקרוני)

7. סכום הלואה מוצע לדיון

40% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-7,840,000 שקל דהייבו 3,136,000 שקל.

8. בעלת הפרוייקט

בעלת הפרוייקט הינה עירית אשדוד.

9. יכולת פיננסית

עירית אשדוד תממן חלקה בהשקעה מתקציב בלתי רגיל של העיריה.

10. בדיקת כדאיות כלכלית

(א) שעור תפוסה

(1) שעור תפוסה

אגודת אכסניות הנוער בישראל שתנהל את הפרוייקט הגישה פרוגרמה שיווקית לפיה תתבסס מכירת לינות באכסניה על סוגי המתאכסנים הבאים:

- תיירות עממית
- אנשי ים אזרחים וצבאיים.
- משלחות ממרכז השלטון המקומי וערים תאומות.
- תיירי אגודת אכסניות הנוער.
- טיולי בתי ספר
- סמינריונים.

התחשיב נערך עבור שעורי תפוסה אלטרנטיביים של 40% ו-50% סה"כ לינות צפויות 25,112, 31,390 בהתאמה.

(2) מחירי אירוח

		התפלגות
לינה	25 ש'	100%
ארוחת בקר	15 ש'	100%
ארוחה נוספת	20 ש'	70%
שימוש במטבח	3 ש'	30%

(3) שכר

10 עובדים, שכר ממוצע 4,000 שקל סה"כ הוצאות משכורת לשנה 480,000 שקל

(4) עלות מזון - 40% מההכנסות ממזון.

(5) חשמל מים דלק - 5% מההכנסה הכוללת.

(6) תיקונים ואחזקה - 5% מההכנסה הכוללת.

(7) אדמיניסטרציה וכלליות - 10% מההכנסה הכוללת.

(8) הכנסות אחרות

השכרת אולמות וכו' - 20,000 שקל לשנה.

(9) המוסד כמלכ"ר לא ישלם מס ולא יהנה מהטבות מס הניתנות למפעל מאושר.

(ב) דו"ח רווח והפסד פרופורמה (אלפי שקל)

	40%	50%
הכנסות		
מלינה	628	785
כלכלה	728	910
הכנסות אחרות	43	48
סה"כ הכנסות	1,399	1,743
הוצאות		
שכר ומשכורת	480	480
עלות כלכלה	291	364
חשמל מים דלק	70	87
תיקונים ואחזקה	70	87
אדמיניסטרציה וכלליות	140	174
סה"כ הוצאות	1,051	1,191
רווח תפעולי גלמי	348,000 שקל	551,000 שקל

הלוואת חברתנו כולל הלואות היוון	3,167,000 שקל	
החזר קרן ההלואה הצמודה ב-70% בשנת התפעול הראשונה במחירים קבועים:	269,000 שקל	
עודף מזומנים בשנת התפעול הראשונה במחירים קבועים	79,000 שקל	282,000 שקל

מכיוון שההלואה הינה בתנאי "צנרת" גדל עודף מזומנים זה משנה לשנה.

(ג) כדאיות השקעה למשק

(א) ערך נוכחי של הרווח התפעולי הגלמי של האכסניה ב-25 שנות חיים
שעור תפוסת מיטות 40%: 5,027,000 שקל
שעור תפוסת מיטות 50%: 7,959,000 שקל

(ב) ערך נוכחי של ההשקעה הצפויה בהקמת האכסניה במשך תקופת ההקמה: 7,397,000 שקל.

א.ש./מ.ל.
16.12.80

אל: מר ס. לייטרסדורף

משרד העבודה ממחר ותיירות
מינהל החיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, ח' בטבת תשס"א
15 בדצמבר 1980

אל: חברי ועדת ההשקעות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 96/12/80 שתתקיים ביום ו' 19.12.1980 בשעה 8.30 בלשכת מנהל מינהל החיירות. במידה שלא יידונו כל הנושאים בישיבה זו, יש להביא את החומר שיוותר לישיבה ביום 26.12.80.

ישיבות אלה הינן האחרונות שבהן ניתן לאשר הלוואות בתנאים של הצמדה חלקית ("תנאי צנרת").

<u>על סדר היום:</u>

1. מושב רמות רמת הגולן - הקמת כפר נופש (שלב א' 29 יחידות).
2. מלון רפיד מז' ירושלים (ע"י מצליח קול - הקמת מלון 130 חדר 3*.
3. קיבוץ מצפה שלם - הקמת כפר נופש ומרכז טיולי מדבר - 46 חדרים.
4. מצפה תת ימי אילת - הרחבה
5. מוזיאון תל-חי - מופע אור קולי
6. אכסניית נוער באשדוד - הקמה - 172 מיטות
7. אכסניית נוער יד לוד אבזיב - תוספת מטבח.
8. מלון אימפריאל ת"א - הרחבה 16 חדר.
9. בית הארחה קיבוץ שפיים - שיפוצים ותוספת כיתה לימוד.
10. מלון דן כרמל חיפה - שיפוצים.
11. מלון אייל אילת - הרחבה: קפיטריה ובריכת שחייה (דיון חוזר).
12. מלון החוף השקט טבריה - בניית חדרים על חוף הים (דיון חוזר)
13. מלון גינדי - אולפינר עין בוקק - ערעור על החלטת ו. סינון (קביעת דרגה)
14. בקשת תוספת ארכיטקטונית [illegible]

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' מימון והשקעות

מדינת ישראל
משרד התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, יג' בחשרי תשמ"ב
11 באוקטובר 1981

פרוטוקול ועדת ההקצאות מס' 106/9/81 שהתקיימה ביום 6.10.81

השתתפו:	נכחו:
השר א. שריר	מר ו. אלברנס
מר ר. פרבר - מנכ"ל	מר ב. הדרי
מר זלמה טל	מר א. חובל
מר ד. וילק	מר צ. רמון
מר י. שוורץ	מר א. רוטשטיין
מר א. ברוק	מר ד. פיקר
בנושא ב' בלבד	(י. דרכסלר (מינהל מקרקעי ישראל)
	(ס. טוויג (רשות נאות מרפא)

נושא א': מחיר קבוע לחדר

א. חובל: מעלה נקודות עיקריות לגבי המסמך שהוכן ע"י אגף תכנון וכלכלה ומהווה לנוכחים, תוך הדגשת הנקודות הבאות: עלות הבניה השונה באיזורים שונים וההבדל הקיים במחיר קבוע לחדר המוכר ע"י המרחב בין מלון 3* ל-4* שהוא כ-40% בעוד שבמציאות ההבדל בהקצעה הוא כ-20% וכן הירידה בפניות יזמים לבנות בתי מלון חדשים.

ס. טל: מסכים לצורך בתיקון המחיר לחדר, מדגיש שנושא זה יפתר בעקבות הסקר שנערך ע"י ד. פיקר מעלה אפשרות שבזמן קצר הסקר יתן תשובה (חלקית) לגבי עדכון מחיר לחדר.

ב. הדרי: מדגיש את הצורך העקרוני בשימוש בשיטה של מחיר קבוע לחדר, תוך תיאור המצב שהיה קיים לפני קבלת השיטה. טוען שטענות היזמים שעלות ההקצעה בבנית בית מלון גבוהה ממחיר קבוע לחדר לא בדוקות ולא הוכח.לפי הערכתו ההקצעות מתמעטות בפרויקטים חיירותיים בשל מצב כלכלי במשק.

א. ברוק: המחיר הקבוע לחדר כיום אינו ריאלי ויוצר עיוותים, מדגיש צורך בעידכון מחיר לחדר עד להשלמת הסקר של ד. פיקר. מעלה אפשרות שהסקר יכלול גם בתי מלון עתידיים מדגיש את הצורך לקבל בעקבות הסקר הערכות מחירים ריאלית בצורה מסודרת ורציונית.

ד. פיקר: לא משוכנע שיש צורך בעדכון ביניים של מחיר לחדר, עד להשלמת הסקר, עדכון אשר יביא למבוכה והקטנה נוספת של פניות יזמים. מדגיש שהסקר יתן גם תשובות לגבי סיב ואיכות שאינן נדרשות כיום מיזמים.

השר: ההלוואה צריכה להיות אחוז ריאלי מההקצעה. מסכם כי הנוכחים יכינו הצעותיהם והערותיהם לגבי המסמך של אגף תכנון וכלכלה ודיון נוסף יערך בנושא בעוד שבועיים.

2/..

נושא ב': מדיניות המרץ פיתוח מלונות בים המלח

א. שובל: מדגיש את חיבות האיזור. מעלה את המגבלות אשר עלולות להביא לקיפאון בשטח הפיתוח באיזור. הפוטנציאל של שטחים לבנות בתי מלון: בעין בוקק 8 מגרשים, בחמי זוהר 3. כיום הוקפאו 6 מגרשים ע"י חמ"ת. מדגיש את הצורך להגיע ל-:

א. לוח זמנים לתכנון ולפיתוח תשתית באתר נחל חבר.
ב. מועד לסיום הקפאת השטחים באתרים הקיימים ואפשרות להוספת שטחים למלונות באיזור.
מעלה אתרים פוטנציאלים נוספים בים המלח: עין גדי וקליה. באשר לקליה אין עדיין במקום תשתית.

א. ברוק: מפרט את הסיבות להקפאת השטחים בעין בוקק ובחמי זוהר. מציין את הועדה שהציע פתרון לבעיית עליית מפלס המים בבריכה התעשייתית. בועדה משתתפים כל הגופים הנוגעים בדבר והיא תיתן פתרון לבעיה תוך שלושה חודשים. לפי דעתו אתרי חמי זוהר ועין בוקק יענה על הצרכים ב-7-6 השנים הקרובות. יש אפשרות להוסיף מגרשים לתב"ע והתשתית הקיימים. לגבי נחל חבר כיום נגשים לתכנון האתר ותוך כ-5 שנים יהיה אפשרי להתחיל בבניה.

י. דרכסלר: הבעיה אינה פיתוח עין בוקק וחמי זוהר בשלמות החודשים הקרובים, אלא הבעיה העקרונית היא העלות בניית הסכר והלגונה באיזור (הבגנה על בתי המלון) היא כה גבוהה שיש צורך לחשוב על הגדלת שטחים נוספים באיזור בכדי שתהיה הצדקה כלכלית לבניית הסכר.

השר: מדגיש את הפוטנציאל הגלום באיזור ואת המעט שנעשה עד כה. מדגיש את הצורך להערכות מהירה יותר לגבי אתר נחל חבר.

ס י כ ו ם :

1. יש לעשות כל שניתן לקידום וזירוז התכנון של אתר חבר ובהתאם להנחייה זו יפעלו נציגי המשרד בועדת ההיגוי לתכנון האתר.

2. המשרד רואה את פיתוח עין בוקק וחמי זוהר כיעד המרכזי להמשך הפיתוח התיירותי באזור ים המלח בשנים הקרובות. למוקד זה יוקצו מירב האמצעים לפיתוח תשתית ויופנו אליו היזמים הפרטיים. במידה שקצב הפיתוח יחייב את הרחבת התשתית והתב"ע הקיימת באזור זה, יפעל המשרד לביצוע הדבר. יובהר לכל היזמים כי אין לדחות יזמות בשל הציפייה לאתר חבר, ויש לרכזן בעין בוקק וחמי זוהר.

3. מאשרים את המלצת התב' המשולבת לתיירות להקפיא בשלב זה את הטיפול בהקצאת 6 מגרשים בעין בוקק וחמי זוהר למשך 3 חודשים, בדי לבצע בדיקה של השפעות עליית מפלס המים בבריכה התעשייתית ולהציע פתרונות מתאימים, כולל אפשרות של שינויים בתכנון הקיים ויצירת אגם של מי ים המלח בעין בוקק.

ר. פרבר - מנכ"ל

רשם : א. רוטשטיין

תשק
וס פת ר"ג(ות

מדינת ישראל
החברה הממשלתית להתיישבות והבינוי
15. 11. 81 = יא חשון תשמא
תיק סיכר

ירושלים, כ"ז בתשרי תשמ"ב
25 באוקטובר 1981

הרשיכל י. יבנו ועדת הקצאה מס' 107/10/81 והקיימה ביום 16.10.1981

השתתפו: ה"ה: ד. ברבר (יו"ר), מ. ריגל, ד. וילק, י. שוורץ, שלמה מל - חברים
ב. הדרי, ד. ביקר, מ. שובל, ג. שמיר, י. גורן, י. טוקר - מוזמנים
תמ"ת

הנושאים שנדונו:

1. עמיחי דרוקר בע"מ - הקמת מלון בנצרת עילית: הועדה מאשרת את הכניסה של החברה הנ"ל (בבעלות חב' זכריה דרוקר בע"מ) להקמת מלון בן 256 בדרגת *4 בנצרת עילית. הועדה ממליצה על מתן הלוואה בשיעור המקובל ועל מתן מעמד של מפעל מאושר, תנאים מיוחדים לאישור: א. תכניות המלון יותאמו לדרגת *4 ושחרור כספי ההלוואה יתבצע לאחר בדיקתן ע"י האדריכל.

ב. הסכם ההלוואה יוחתם בכך שבתוך 6 חודשים מהתימתו ייחתם הסכם ניהול מחייב עם חברת ניהול, למשך 5 שנים לפחות מהפעלת המלון.

2. עומר אל מוכתאר - הקמת מלון במזרח ירושלים: הועדה מאשרת את תכניות החברה הנ"ל (בבעלות מש' פרייזק) להקמת מלון בן 50 חדר בדרגת *3 במזרח ירושלים. הועדה ממליצה על מתן הלוואה בשיעור המקובל ומתן מעמד של מפעל מאושר.

3. ישראל אקסברייסנס - חזיון אור קולי ביבנו העתיקה: הועדה מאשרת את תכנית החב' הנ"ל להקמת מרכז למבקרי אור-קול ביבנו העתיקה בהתאם לתכנית שהוגשה לה בהשקעה הנאמדת ב-19,064,000 שקל, אך במסגרת שטחי מכתר ושרותים (קומה א' במבנה) יוכרו המזנון והשרותים אך ינוכו מההשקעה המוכרת שטחי מסחר נוספים (חנויות, דוכנים). בהתאם לכך ממליצה הועדה על מתן הלוואה בשיעור המקובל ועל מתן מעמד של מפעל מאושר לתכנית זו.

4. מלון ספורט אילת - תוספת חדרים ושינוי בעלות: הועדה מאשרת את התכנית לתוספת 84 חדר לאישור שניתן (ינואר 1980) להקמת מיון הספורט באילת, באופן שסה"כ יבנו במלון 204 חדרים, וממליצה על מתן הלוואה בשיעור המקובל ומתן מעמד של מפעל מאושר.

הועדה מאשרת את שינוי הבעלות בחברת המלון באופן שהבעלות בשרותות בעלת המלון תהיה בידי האגודים לבעלות משותפת דוגיץ - 85% ומש' מנחמי - 15%.

2/...

5. מלון רמתון אילת - מימון שטחים עודפים: הועדה קיימה דיון בבקשה למתן מימון נוסף (מעבר להלוואה שהוקצה לפי ההקצעה הקבועה לחדר) לגבי שטחים עודפים, אשר אומדן ההקצעה בהם הוא כ-6.8 מליון דולר. הועדה רואה בחיוב רב את הפרוייקט ומכירה בצורך לראותו כפרוייקט מלונאי מיוחד בהתחשב בהיקף אומדן ההקצעה (למעלה מכפול מההקצעה המוכרת ע"י המשרד) ובכניסתה של רשת זו לניהול מלון באילת ותומכת במתן ההלוואה הנוספת. לגבי אופן מתן ההלוואה הנוספת צויינו שתי דרכים אפשריות:

1) מתן הלוואה נפרדת לשטחים העודפים (כפי שסוכם בפגישתו השר עם היזמים ב-15.9.81).

2) עדכון והגדלת ההלוואה הקיימת להקמת המלון ע"י הגדלת הסכום המוכר כהקצעה קבועה לחדר.

הודגש כי בכל מקרה רוצים היזמים את הסיכום עם השר כך שההלוואה הנוספת תינתן בנוסף לכך שיוחלו עליהן הוצאות שער הקרישריונים, כפי שהובטח ע"י השר עם.
מחליטים להביא את הנושא לדיון נוסף עם השר, להחלטה סופית.

6. בית חולה שבי ציון - תוספת שטחים וקיבוצים: הועדה מאשרת את התכנית לתוספת שטחים וציוד (שני מבנים סניט, באר, טלקס) ולביצוע קיבוצים במבנה ישן בן 26 חדרים, בהקצעה כוללת הנאמדת ב-2,400,000 שקל.

כל סעיפי ההקצעה יוטלצו למרכז הקעות למתן מפעל מאושר כתוספת לכתב איתור שניתן להרחבת המלון ב-54 חדר (להוציא סעיף החלפת ריהוט). ההמלצה להלואה: לגבי מבנים, העתקת הבאר ורכישת טלקס (סה"כ כ-1,26 מליון שקל) - הלואה במקובל להרחבות.
לגבי קיבוץ מבנה עם 26 הדרים בשלב זה מומלץ על הלואה לקיבוצים, אך במידה שיוכר כחלק מהמפעל המאושר תינתן הלואה בהתאם לקרישריון שיסוכם בקרוב בדיון עקרוני בנושא קיבוץ מבנים.

7. מלון ראובן נתניה (לשעבר מלון טלסור) - קיבוצים: הועדה מאשרת את התכנית לקיבוץ מלון ראובן בנתניה (קיבוץ 27 חדרים ושטחי ציבור, רכישת ציוד וריהוט, הרכבת בריכה שחייה) בהקצעה הנאמדת ב-1.1 מליון שקל. ממליצים על מתן הלואה בשיעור המקובל לקיבוצים.

8. בית הארחה כפר גלעדי - תוספת 18 חדר: הועדה מאשרת את התכנית להרחבת בית הארחה בכפר גלעדי ע"י תוספת 18 חדרים, פקלס, מטבח, מערך הגנה עצמית, מתקן טיהור מים וחדר מכונות, בהקצעה של 5,498,000 שקל. ממליצים על מתן הלואה בשיעור המקובל להרחבות ומתן שעמד של מפעל מאושר.

3/...

9. חמת גדר - תוספת מלתחות: הועדה מאשרת תכנית מעלי נופך חמת גדר לתוספת בניין מלתחות ושרותים בצמוד לבריכה מרחץ מקורה, בהשקעה של 3,25 מליון שקל וזאת כחלק מהאישור שניתן לאחרונה לעיתות האתר (חוות תגינים, מטעדה וכד').

ממליצים על מתן הלוואה כמקובל ועל תוספת השקעה למפכל המאורר שניתן לתכנית.

10. חניון קמפינג עין-גב: הועדה מאשרת את עדכון האישור שניתן באפריל 81 להרחבת החניון ע"י תוספת 33 בתי נופש ובניית בניין שרותים, הגדלת שטחי ציבור ועיתות השטח המיועד להקמת אוהלים.

ההשקעה הנוספת הנאמדת ב-3,458,000 שקל נובעת בחלקה מהתייקרויות ובחלקה מהגדלת תכנית ההשקעות בעיקר במבנה השירותים ועיתות שטח המאהל.

ממליצים על מתן הלוואה בהיקפור המקובל ועל מתן מעמד של מפעל מאוכר. איפור ההלוואה יותנה, כפי שהוחלט בעבר, בכך ש-20% אחרונים של ההלוואה ישוחררו רק לאחר שיאשר מפרד התיירות כי בוצעו האישורים וההוספות שנדרשו באזור משטחי האוהלים.

רפאל פרבר - יו"ר

רשם: אלי רובל

אש/דנ

החברה
הממשלתית
לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 14 באוקטובר 1981
מספרנו: 4095

אל: מר י. סוקר, כאן

מאת: מר א. אורבך,

הנדון: האשור למר קאסוטו
סימוכין: מכתבו של א. שובל אליך מ- 20.9.81

כורנת המכתב ונוסחו שהעתקו נשלח אל מר קאסוטו ב-16.9.81 היתה להודיע שניתן להציע לו את החלקה הנ"ל לבנית מלונו.

לו מר שובל היה מתאמץ וקורא את הטקסט הארוך (בן השורה וחצי) אשר מתחת לכותרת "הנידון" (אשר כתוב היה בשפה העברית) והיה מתקשה בהבנתו יכול היה לפנות אלי לקבלת תרגום או הסברים.

על כל פנים פנה אלי טלפונית מר ריגל ב-18.9.81 והעיר לי שכותרת הנידון עלולה להתפרש על ידי מר קאסוטו כאשור כאשור מסירת החלקה לו הבטחתי למר ריגל לתקן הטעות במידה והיתה כזאת ולפיכך הזדרזתי וב- 20.9.81 הוצאתי מכתב תיקון שהעתקו נשלח אל מר ריגל ושובל, וזאת כדי להסיר כל אי הבנה בקשר לנושא.

לפיכך מכתבו של מר שובל אליך הנו לדעתי מיותר.

ב ב ר כ ה,

אורבך

א. אורבך

אא/ מד

רחוב קרן היסוד 38 - ת.ד. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154

החברה
הממשלתית
לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 12 באוקטובר 1981

מספרנו: 4062

לכבוד
מר א. שובל
מנהל המח' למימון והשקעות
משרד התיירות
ירושלים

אלי שלום רב !

הנדון: מכתבך אל מר סוקר

קיבלתי מסוקר את מכתבך מת- 20/9 אשר נשלח למחצית מדינת-ישראל ...

...מצ"ב העתק מכתב החסבר של מר אורבך להשתלשלות הדברים.

קראתי והזרתי וקראתי את מכתבו של מר אורבך מת- 16.9.81 ומסופקני באם היה עידוד כלשהוא למסירת אותה ארגנת ...

משוכנעני כי עם מעט רצון טוב ופתוח "רוח-קרב" המרשיים כולה היתה נחסכת ...

ב ב ר כ ה ,

א. ברוק
מנכ"ל החברה

העתק: מר י. סוקר , כאן
מר מ. ריגל, משרד התיירות

אב/מד

רחוב קרן היסוד 38 - ת.ד. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154

החברה
הממשלתית
לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 14 באוקטובר 1981
מספרנו: 4095

אל : מר י. סוקר, כאן

מאת: מר א. אורבך,

הנדון: תאשור למר קאסוטו

סימוכין: מכתבו של א. שובל אליך מ- 20.9.81

כוונת המכתב ונוסחו שהעתקו נשלח אל מר קאסוטו ב-16.9.81 היתה להודיע שניתן להציע לו את החלקה הנ"ל לבנית מלונו.

לו מר שובל היה מתאמץ וקורא את הטקסט הארוך (בן השורה וחצי) אשר מתחת לכותרת "הנידון" (אשר כתוב היה בשפה העברית) והיה מתקשה בהבנתו וכול היה לפנות אלי לקבלת תרגום או הסברים.

על כל פנים פנה אלי טלפונית מר ריגל ב-18.9.81 והעיר לי שכותרת הנידון עלולה להתפרש על ידי מר קאסוטו כאשור מסירת החלקה לו תבטחתי למר ריגל לתקן הטעות במידה ותיתה כזאת ולפיכך הזדרזתי וב- 20.9.81 הוצאתי מכתב תיקון שהעתקו נשלח אל מר ריגל ושובל, וזאת כדי להסיר כל אי הבנה בקשר לנושא.

לפיכך מכתבו של מר שובל אליך הנו לדעתי מזותר.

ב ב ר כ ה ,

אשר אל

א. אורבך

אא/מד

רחוב קרן היסוד 38 - ת.ד. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154

מדינת ישראל

STATE OF ISRAEL

משרד התיירות

אגף תכנון וכלכלה
כ"א באלול תשמ"א
20 בספטמבר 1981

Date

Ref.

אל: מר י. סוקר – החברה הממשלתית לתיירות

הנדון: <u>אישור חלקה מס' 3.4.3 בעין בוקק למר קאסוטו</u>

ברצוני להפנות תשומת ליבך למכתבו של מר א. אורבך מחברתכם, אשר נשלח אלי, ביום 16.9.81.

סבורים היינו כי הושגה כבר בינינו ההבנה שמכתבים מסוג זה גורמים סיבוך, ונזק למערכת התיירות וליזם עצמו וחבל שמר אורבך לא תודרך בנוהלים האלמנטריים.

כיצד זה ניתן לשלוח אלינו מכתב "אישור" כזה, עם <u>העתק ליזם</u>, זאת כאשר מונחות לפנינו בשלב טיפול ראשוני עוד בקשות לאותו מגרש. אנו מצפים שחברתכם תעדכן אותנו ביחס לזמינות של מגרשים ואין אנו פועלים להקצאת מגרש ללא תיאום וללא שנבדק שהמגרש זמין לדעתכם, אך איננו מקבלים שיוקצו מגרשים בדרך כנ"ל. מאחר שפניות היזמים מתרכזות אצלנו, לא ייתכן שעובד שלכם יוציא מכתב "אישור" ליזם אשר הגיש עד עתה מכתב ראשוני בן כמה שורות ולא נערכה לגביו כל בדיקה כמקובל. מכתבים כאלה גורמים לטילטול היזם, לטענות על בירוקרטיה וכאסור לסיבוך המערכת.

נודה לך אם יובהר למר קאסוטו (שאת עצם יוזמתו אנו רואים בחיוב רב כמובן), שמכתבכם אלינו היה בגדר של המלצה למצב זמינותו של המגרש, אך מאחר ויש פניות של יזמים נוספים יוקצה המגרש בהתאם למצב, במכרז או ללא מכרז.

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל המח' למיסון והשקעות

<u>העתק</u>:
המנכ"ל
מר משה שמיר
מר אלי גורן
מר מ. ריבל

אש/דנ

מדף 1030

החברה
הממשלתית
לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 20 בספטמבר 1981
מספרנו: 3938

לכבוד
מר קאסוטו

א.נ.,

הנדון: מגרש 3.4.3. למלון עין בוקק

העתק המכתב שנשלח אליך מ- 16.9.81 בטל ומבוטל.

ברצוננו להדגיש כי המגרש 3.4.3 זמין לבנית מלון בעין בוקק ואתה ככל יזם אחר יכול לפעול בהליכים המקובלים על מנת לרכשו.

ב ב ר כ ה ,

א. אדרבך
אגף תכנון

העתקים: א. ברוק, מנכ"ל החברה
מר מ. ריגל, מנהל אגף התכנון וכלכלת
מר שובל, מנהל מח' מימון והשקעות.

אא/מד

רחוב קרן היסוד 38 - ת.ד. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154

החברה
הממשלתית
לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, י"ז באלול תשמ"א
16 בספטמבר 1981
מספרנו: 3918

לכבוד
מר אלי שובל
משרד התיירות
כ א ן

א.נ.,

הנדון: אשור חלקת 3.4.3 למר קאסוטו

הנכבו מאשרים כי ניתן להציע את חלקה 3.4.3 לי"שלובות קאסוטו ישראל 78 בע"מ.

המלצתנו לאשר מלון 5* במקום 4* המבוקש.

ב ב ר כ ה,

אהוד אורבך
אגף התכנון

העתק:
מר א.ברוק - מנכ"ל
מר שמיר - ראש מו"ז תמר
מר גורן - מנכ"ל חברת לפיתוח חוף ים המלח
מר הדרי - המ"ת
מר א.קאסוטו-

אא/נב

רחוב קרן היסוד 38 - ת.ד. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154

מר ו. ברוך

מדינת ישראל

משרד התיירות

לשכת המנהל הכללי

י"ג בתשרי תשמ"ב

11 באוקטובר 1981

לכבוד

מנהלי אגפים

מנהלי מחלקות

מנהלי חפ"ת, חמ"ת

א.נ.,

הנדון: ועדת ההקצעות

כללי

ועדת ההקצעות הינה ועדה עליונה של המשרד וחברותיו לדיון וקבלת החלטות בנושאים של מדיניות איתור והקצעות של ענף התיירות על מגזריו השונים (קביעת עדיפויות, מדיניות סיוע, אמות מידה למתן אישורים וכד') וכן מתן אישורי המשרד לפרוייקטים תיירותיים והמלצות למתן ההטבות הנובעות מאישורים אלה.

הרכב הועדה

בראשות הועדה יושב המנכ"ל ובישיבות מסויימות השר.

חברי הועדה: מנהל אגף תכנון וכלכלה
מנהל אגף לשרותי תיירות
מנהל החברה לפיתוח מפעלי תיירות
מנהל החברה הממשלתית לתיירות
נציג האגף לעידוד התיירות (ימונה ע"י מנהל האגף).

נוכחים קבועים:
מנהל מח' מימון והקצעות - מרכז עבודת הועדה
מלכלן ראשי, חפ"ת
דובר המשרד

בעלי תפקידים מהמשרד וכן מוזמנים מחוץ למשרד - יוזמנו ע"י אגף תכנון וכלכלה בהתאם לנושאים היידונו.

הועדה תקיים דיונים ותחליט בנוכחותם של שלושה חברים לפחות.

בברכה,

רפאל פרבר

רפאל פרבר

1.11.81

תגובות להצעה לחקמת חברת השקעות לפיתוח תשתית תיירותית

הצעה מיום 1.10.81

להצעה חנ"ל יש להתייחס בשלושה מישורים, העקרוני, האופרטיבי, ומישור ההשפעות העקיפות על הענף.

1. המישור העקרוני:

במישור זה מתעוררת השאלה של מידת המעורבות של הממשלה ובאילו תחומים עליה להתערב.

בתחום עידוד ההשקעות ע"י יזמים פרטיים הסתפקה עד כה הממשלה בגיבוש מדיניות עידוד המורכבת מסל תמריצים כלכליים והפעלתה.

הפעלת המדיניות חייבה בין השאר גם הקמת גופים אד הוק לביצוע המדיניות שנקבעה או חלקים ממנה.

אולם הממשלה עצמה לא עסקה בדרך כלל בהקמת פרוייקטים ובביצוע השקעות על פי אותה מדיניות עידוד אלא במקרים מיוחדים. כניסתה של הממשלה, באמצעות שלוחותיה, לפרוייקט כלכלי כלשהו צריכה להיות מוגבלת איפוא לאותם מקרים בהם אין היוזמה הפרטית מסוגלת ליטול על עצמה את ביצוע הפעילות בה יש עניין.

לענין הקמת חברת השקעות בתשתית תיירותית יש להגידרבאופן ברור עד כמה שניתן את הצרכים והמטרות, וכתוצאה מכך תחומי הפעילות של החברה, תוך בחינה באיזו מידה התפקידים המיועדים לחברה אינם ממולאים כיום על ידי גופים אחרים. לחילופין יש לבחון אם ניתן לבצע את הפעילות המוצעת על ידי גופים קיימים אף אם תדבר מצריך שינוי כלשהו במטרותיהם או בתקנותיהם.

2. במישור האופרטיבי:

במישור האופרטיבי יהיה צורך להתייחס למספר בעיות קונקרטיות, דהיינו:_

- הגדרה ברורה של מיקום והקף ומהות הפרוייקטים שיבוצעו.
- בחינת רמת הסיכונים העסקיים שיותר לחברה לקבל על עצמה.
- במישור העברת פרוייקטים למשקיעים פרטיים (לאחר הכנתם על ידי החברה) יש לבחון אם ההשלכות של מקרים בהם עלולים יזמים ל"הסתבך" ולטעון לתבוונה ממשלתית מכשילה.

2/..

3. <u>במישור ההשפעות העקיפות על הענף</u>

להקמת חברת השקעות כמתואר בהצעה תהינה השלכות על סוגי היזמים שייכנסו למערכת. אלה יסיטו את פעילותם מתחומי איתור פרוייקטים וגיבושם למישור יותר מקצועי (מלונאי) ופיננסי.

ענף הבניה וענף המלונאות הנם ענפיים "שמרניים" בהם החדירה של שינויים טכנולוגיים והתאמת הפרוייקטים לשנויים בביקוש היא איטית ביותר.

במידה ואמנה תוקם חברה כמוצע יש לשאוף לנצלה לקידום פרוייקטים נסוניים הדשניים כגון:-

- הקמת מלון אשר יסתמך במידה רבה ככל האפשר על מיכון תוך צמצום כמות כח האדם הדרג נמוך שיידרש להפעלתו.

- תכנון מלונות בשיטות בניית חדשניות תוך מבחינת שיטות הבניה והן מבחינת תכנון ביצועה לשם מציאת תהליכי בנית קצרים יותר אשר ישמשו דוגמא ותמריץ לפרוייקטים ואחרים בתחום החסכון והיעילות בבניה.

מדינת ישראל
משרד התיירות

ירושלים, ג' בתשרי תשמ"ב
1 באוקטובר 1981

אל: חברי ועדת ההשקעות

א.נ.,

הנכם מוזמנים לישיבת ועדת ההשקעות מס' 106/10/81 שתתקיים ביום ג' 6.10.1981 בשעה 14.00 בלשכת שר התיירות.

<u>על סדר היום:</u>

1. שימת מתן הלוואות להקמת בתי מלון - מחיר קבוע לחדר: דיון עקרוני.

2. המשך עיתוח מלונאות באיזור ים המלח: דיון עקרוני.

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' כיפון והשקעות

מדינת ישראל
משרד התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, כט' באלול תשמ"א
27 בספטמבר 1981

שיטת מתן הלוואות להקמת בתי מלון: השקעה קבועה לחדר

רקע כללי

החל מאמצע שנת 1978 שונתה בחפ"ת שיטת מתן ההלוואות להקמת בתי מלון ואומצה השיטה של "השקעה קבועה לחדר", דהיינו בתי המלון מקבלים הלוואות לפי סכום קבוע מראש לכל חדר, כאשר אחוז ההלוואה שונה בין האזורים א', ב', ג' אך ההשקעה המוכרת זהה בכל האזורים והיא כוללת את כל מרכיבי ההשקעה: קרקע, פיתוח, תכנון, בנייה וציוד.

עד לשינוי השיטה, היו ניתנות ההלוואות בהתאם להשקעה בפועל. הרצון לשינוי השיטה נבע משתי סיבות עיקריות: א. פישוט המערכת של שחרור הלוואות ע"י קביעת סכום קבוע ושיטה אוטומטית למימון התיקרויות. ב. הקושי שנוצר בקביעת ההשקעות בפועל. קושי שנבע בין השאר מהתמריץ שהיה ליזם לנפח את הוצאותיו (לעיתים בצורה עקיפה או סמויה) ומתהליך ההתחשבנות עם כל יזם.

הסקר האחרון שקבע תקנים ועקרונות לדירוג בתי מלון נעשה בשנת 1973 ע"י אינג' אורי שטוק, עבור משרד התיירות. גם כיום מאושרים מלונות על פי תקנים אלה. סקר זה קבע גם סכומי השקעה בכל דרגה ואזור. לאחרונה הוחל בביצוע סקר חדש ע"י אדריכל דן פיקר, אך תוצאותיו צפויות רק בתוך כשנה.

השיטה הקיימת ותוצאותיה:

א. בפועל הביאה אומנם השיטה החדשה לפישוט רב בעבודת חפ"ת אך אין ספק שנגרמת פגיעה רצינית ביותר במשקיעים בבתי מלון ומתחייבת בדיקה בתחומים הבאים:

1. גובה הסכום שנקבע כ"השקעה מוכרת".
2. השיטה לחישוב התיקרויות.

ב. במצב הקיים כיום קיימת אפלייה בולטת לרעה של משקיעים בתיירות לעומת משקיעים בתעשייה ובחקלאות בנושא זה של גובה ההשקעה הזכאי למימון. בענפים האחרים מקבל יזם את ההלוואה בהתאם להשקעתו הממשית, ההשקעה בפועל בתכנית מאושרת מראש.

ג. יש להדגיש ששיטת המחיר הקבוע לחדר ישימה אך ורק לגבי בתי מלון חדשים ובמקרים מסוימים לגבי הרחבות של בתי מלון. פרויקטים אחרים כגון חניוני קמפינג, פרוייקטים מיוחדים כגון כלי שיט, מצפה תת ימי, רכבל, מופע אור קולי, דולפינריום וכד' - ממשיכים להנות גם כיום בחפ"ת ממימון בהתאם לאומדן ההשקעה ולפיכך נוצרים עוותים רבים ומפלים אף בתוך מערכת התיירות עצמה.

ד. לטענת רוב היזמים שיטת המחיר הקבוע בוססה על נתונים לא נכונים ובפועל נמוך שיעור המימון לבתי מלון באחוזים ניכרים מהשיעור המוצהר (40-60%) בפרסומי המשרד.
גם בשיחות שקיימנו עם אנשי משרד השיכון, חברת ערים וגורמים אחרים המעורים בבנייה, הביעו אנשי מקצוע דיעה כי הסכומים המוכרים על ידינו כיום אינם ריאליים לחלוטין.
נמסר למשל כי משרד השיכון מכיר בתוספת מימון של 40% לפחות עבור בנייה באילת לעומת מרכז הארץ.

2/..

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible] 1961

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ה. חשוב לציין כי שיטת המחיר הקבוע כפי שקיימת פוגעת בעיקר ביזמים רציניים המקפידים על תכנון מלונאי טוב ועל איכות גבוהה. במיוחד נפגעים יזמים המתקשרים מראש עם חברות ניהול אשר יש להן תקנים ודרישות משלהם. לעומת זאת נפגעים פחות יזמים הבאים מתחום הבניה, לרוב קבלנים קטנים ובינוניים.

ו. יש מקום לבדיקה מחודשת של השיטה, בתחומים שהוזכרו בסעיף א' לעיל, כידוע מופלית התיירות בנושא השקעות לעומת התעשייה והחקלאות. אין סיבה שהמערכת התיירותית עצמה תיזום אפלייה נוספת והרעת תנאים למשקיעים בה.

<u>ליקויי השיטה הקיימת</u>

1. גובה הסכום שנקבע "כהשקעה סוכרת".

לפי כלכלני חפ"ת, נקבעו הסכומים המוכרים כיום על פי סקר קריטריונים פיזיים שנערך ע"י אינג' אורי שוק ב-1973 וכן לפי מספר דגמים של בתי מלון שנבנו בשנות השבעים.

השיטה הנהוגה כיום אינה תואמת את ממצאי סקר שוק שהינו היחיד שנעשה עד עתה עבור המשרד. סקר זה קבע סכומי השקעה בכל דרגה והבדיל בין שתי קטגוריות של אזורים: מרכז הארץ מול אילת, ים המלח וירושלים (וכן סיני וגולן). באילת, ירושלים וים המלח נקבעו סכומים הגבוהים ב-25-35% מההשקעה לחדר במרכז הארץ. הסקר גם מציין בפירוש כי לא נכללת בו ההשקעה בקרקע וכן אינו כולל את מרכיב המיסים העקיפים בהשקעה.
כאן המקום להדגיש כי בחפ"ת היה נהוג לנכות מסכום ההלואה את כל ההחזרים של מיסים עקיפים כך שההלואה היתה <u>מההשקעה נטו</u>, לא כולל מיסים עקיפים. עם קבלת החיקון לחוק עידוד השקעות באוגוסט 1978 והנהגת מענק היסבון של 12% במקום פטור ממיסים עקיפים הציעה חפ"ת לנכות סכום זה מסכום ההלואה. אך בדיון שנערך אצל מנכ"ל התמ"ת עמוס מר חיים הוחלט שחפ"ת תינהג לפי המקובל בתעשיה מאז ומתמיד, דהיינו שאין מנכים את מענק היסבון מסכום ההלואה. מאז ניתנת ההלואה גם עבור מרכיב המיסים העקיפים, אך האבסורד הוא שמרכיב זה לא ניכלל כלל בהשקעה המוכרת מאחר שהמחיר לחדר לא הועלה ב-12% כפי שהתחייב.

רצ"ב טבלה שהוכנה במח' מימון והשקעות המעדכנת <u>למחירי היום</u> את הסכומים שנקבעו בסקר אורי שוק. עדכון הסכום לחדר כולל תוספת של 12% בין מיסים עקיפים. ו-10% בגין קרקע. סעיפים אלה הינם <u>מוכרים</u> כחלק מההשקעה לצורך מפעל מאושר והלואה ולכן הכרחי לכלול אותם. כידוע מרכיב של 12% מיסים עקיפים אינו ריאלי ועל פי סקר שנעשה ע"י התאחדות המלונות נע מרכיב זה בין 15-22% לפי דרגת המלון. גם מרכיב הקרקע עולה ברוב חלקי הארץ על 10% (בירושלים 25-40%, באילת וים המלח 10-15%) ולפיכך העדכון מבטא הערכת חסר. גם כיום מכירה חפ"ת במרכיב הקרקע עד 10% מההשקעה הכוללת.
הטבלאות נעשו בשתי אלטרנטיבות:

א. עדכון סקר אורי שוק למחירי היום, כולל תוספת 12% מיסים עקיפים ו-10% מחיר קרקע.
ב. עדכון הסקר למחירי היום תוך התחשבות במרכיב האמיתי של מיסים עקיפים ובמחירי קרקע ריאליים בת"א וירושלים.

לצורך הדיון מובאת כאן טבלה א' בלבד, המבטאת את העדכון המינימלי.

על פי טבלה זו אנו רואים שההשקעה המוכרת במלון *5 באילת וירושלים צריכה להיות גבוהה בקרוב ל-30% מזו המוכרת כיום, השקעה מוכרת במלון *4 באילת ירושלים וים המלח ב-33% מההשקעה המוכרת כיום, ולמלון 200 חדר באילת ים המלח וירושלים ההשקעה המוכרת צריכה להיות גבוהה בלמעלה מ-55% מזו המוכרת כיום.

כמובן שעדכון הסקר על פי טבלה מס' 2 יביא לפערים גבוהים יותר.

2. <u>השיטה לחישוב התיקרויות</u>

כידוע, בתנאי אינפלציה מהווה ההלואה המקורית המאוחרת חלק קטן מתוך סך כל ההלואה לפרויקט. עיקר הסיוע הוא איפוא בהלואות למימון התיקרויות החלות בזמן הבנייה.
השיטה הנהוגה כיום בחפ"ת גורמת לפגיעה ביזם ואינה מפצה אותו על מלוא ההתיקרות.
שיטה זו <u>אינה</u> נהוגה במשרד השיכון ואם בבנקים הנותנים הלואות פיתוח בדוגמאת הבנק לפיתוח התעשייה.
על פי שיטת חפ"ת מקבל היזם הלואה להתיקרויות בהתאם להתייקרות הממוצעת שחלה בזמן תקופה נידונה (אלא אם כן תקופה זו היא עד 45 יום ואז יקבלו לפי המדד של החודש שבו נעשה <u>רוב</u> הביצוע). העקרון בשיטה זו הוא מתן מימון להתיקרויות לפי המדד הממוצע <u>בזמן הביצוע,</u> ולא המדד בעת התשלום. קיימת בנוהל חפ"ת סנקציה לגבי פיגור בשלבים שנקבעו בלוח הזמנים לביצוע.
<u>במשרד השיכון:</u> היזם (קבלן) מקבל מימון על פי המדד ביום <u>הגשת החשבון</u> ולא בעת ביצוע העבודה שלגביה מוגש החשבון. מאחר שהמדד מפגר תמיד בחודש, הרי שבחשבון הבא שיגיש הקבלן יקבל אף את התיקון לחשבון קודם עפ"י המדד הנוסף שפורסם לאחר הגשת החשבון.

<u>בבנק לפיתוח התעשייה:</u> כל ההלואות ניתנות על בסיס של אומדן השקעה ולמעשה על בסיס של <u>השקעה בפועל.</u> אין שיטה של מתן התייקרויות באופן אוטומטי, וכל פעם מאשרת הלואה נוספת להתיקרויות כאשר ע"י הצמדה מלאה של ההשקעה שנותרה לביצוע.

<u>הצעות לדיון:</u>

1. עדכון המחיר הקבוע לחדר כפי שנקבע בסקר שטוק ובתוספת מחירי קרקע ומרכיב מיסים עקיפים שלא נכללו בו (כמפורט בטבלה א' הרצ"ב). יש להדגיש שחלק מהמלונות הנבנים כיום נבנים על פי תקנים פיזיים מרחיבים יותר מאלה שנקבעו בסקר שטוק, ודבר זה מגדיל אף את ההשקעה שהוכרה ע"י סקר שטוק.

במידה שיוחלט על עדכון זה מוצע להחילו על כל המלונות הנמצאים בבנייה. שינוי זה אינו מחייב שינוי כלשהו בנוהלי שחרור כספים בחפ"ת, המתבססים על דו"ח רואה חשבון ודו"ח מהנדסים ובכל מקרה יקבל היזם את ההלואה לפי ההשקעה המוכרת או לפי השקעה בפועל - הנמוך שביניהם, כמובן שיש אפשרות לדון במתן הלואות לפי אומדן השקעה, כמקובל לגבי פרוייקטים שאינם מלונות וכמקובל בתעשייה.

2. בנוסא ההתייקרויות מוצע לקבל את הנוהל של משרד השיכון שהינו פשוט וצודק. מוצע להצמיד את ההתיקרויות למדד של <u>מועד התשלום</u> ולא של מועד הביצוע, כלומר לתת ליזם מימון בהתאם לתאריך שבו מקבל את הכסף ולא בהתאם לתאריך שבו ביצע את העבודות, כפי שנהוג כיום בחפ"ת.

3. לוח הזמנים וכן הסנקציות בגין אי עמידה בלוח זמנים מן הראוי שיקבעו ע"י המשרד ולא באופן שכני ע"י חפ"ת. לא בכל מקום יש דחיפות ושיוניות במידה שווה לקצב הקמת המלונות ובמקרים רבים יתכן שיש למשרד עניין להאט את הקצב בשל עודף חדרים במוקד מסוים בתקופה מסויימת.

4. במידה שלא יוחלט על שינוי כולל, מוצע לדון באפשרות של העלאת הסכום המוכר לחדר באילת, ים המלח, וירושלים בהתאם לאחוז שנקבע בסקר אורי שטור.

טבלה א'

מקר אורי קטוק	*5 400 חדר		*4 300 חדר		*3 200 חדר		*2 100 חדר		*1 50 חדר	
	מרכז הארץ	ים המלח אילת, י-ם	מרכז הארץ	ים המלח אילת, י-ם	מרכז הארץ	ים המלח אילת י-ם	מרכז הארץ	ים המלח אילת י-ם	מרכז הארץ	ים המלח אילת ירושלים
לפי 1.2.73 (מדד 162.4) מחיר לחדר בל"י לא כולל קרקע, ומסים עקיפים	73,900	92,400	61,600	78,000	49,500	66,400	29,800	39,700	21,800	29,300
מחיר לחדר כולל 10% קרקע 12% מיסים עקיפים בל"י	91,045	113,837	75,891	96,096	60,984	81,805	36,714	48,910	26,858	36,098
במחירי 7.81 (המדד 2906.0) גורם אלפי שקלים	559	699	466	590	375	503	226	301	165	222
7.81 במחירי חפ"ח אלפי שקלים	538	53"	443	443	321	321	217	217	170	170
העבר בין עידכון מקר אורי קטוק לבין חפ"ח ב-%	3.99	24.53	5.19	33.18	16.82	56.70	4.15	38.71	-2.94	30.59

4

מדיניות המשך פיתוח המלונאות באזור ים המלח

רקע כללי

המשך פיתוח המלונאות והתיירות באזור ים-המלח מצוי כיום בשלב ביניים המחייב בדיקה וקביעת מדיניות ביחס לעתיד הקרוב. המצב הקיים מתאפיין בין השאר בחוסר הוצאות ביחס למספר גורמים שישפיעו על הנושא בזמן הקרוב.

1. מגבלות להמשך הפיתוח בעין בוקק וחמי זוהר בשל עליית המפלס בבריכה התעשיתית.
2. לוח זמנים להכנון ופיתוח אתר חבר.
3. שמירה על שטף הפיתוח ע"י הרחבת תכניות ותשתית עין בוקק או יצירת מוקד ביניים בקליה.

שרותי תיירות קיימים

מרכיב האיכסון בים המלח מבוסס כיום על מלונות מומלצים לתיירים, כולל בדרגות *5-*4, ובהם כ-700 חדרים, בין הארחה עין גדי, חניוני קמפינג בעין גדי ונוה זוהר, אכסניית נוער וביו"ס שדה, ומרכז לסיורי מדבר במצפה שלם. באזור קיימות שלוש מסעדות עקריות: במצדה, בעונדק עין-גדי ובמערות קומראן (קיבוץ קליה).
מוקדים עקריים באזור: מצדה (רשות גנים לאומיים), שמורת עין-גדי (רשות שמורות הטבע), מערות קומראן (רשות הגנים הלאומיים).

מלונות בבנייה:

צל הרים - 160 חדר , *3, גמר צפוי 1981 (עין בוקק)

לוט - 180 חדר , *3, גמר צפוי 1982 (עין בוקק)

הוד המדבר - 120 חדר , *3, גמר צפוי 4-1983(עין בוקק)

מגדלי על (ליעקיץ) - 200 חדר , *3, גמר צפוי 4-1983 (חמי זוהר)

מלונות בתכנון (לאחר שקבלו הקצאת קרקע)

גינדי-אולפינר, עין בוקק - 250 חדר, *4

חיים שיף, חמי זוהר - 250 חדר, *4

5:5 מצדה - 30 חדר *3.

סה"כ בבנייה - 660 חדרים
סה"כ בתכנון - 530 חדרים.

סה"כ היצע צפוי ב-1984 - כ 2000 חדר במלונות.

פוטנציאל פיתוח בעין בוקק וחמי זוהר

בתכנית בניין ערים המאושרת לאזור עין בוקק נותרו 8 מגרשים להקמת מלונות, בקיבולת של כ-2000 - 1500 חדרים. בחמי זוהר נותרו בתכנית המאושרת 3 מגרשים למלונות, בקיבולת 700-600 חדרים.

מבין המגרשים הנ"ל נמצאים 3 על חוף הים (קניים בעין בוקק ואחד בחמי זוהר). בשל הבדיקות שיש לעשות בנושא הגבהת המפלס ביקשה החמ"ת שלא לטפל בהקצאת המגרשים הנמצאים על חוף הים וכן לא להקצות 3 מגרשים עורפיים בעין בוקק וסה"כ להקפיא בשלב זה 5 מגרשים.

.2/...

מצב זה מאיר כעת לטיעול ולאמדרות הקצאה לזמים שלוקה מגרשים בעין בוקק ושני מגרשים בחמי זוהר.

רוב הזמים השונים אל מרכזנו אינם מעוניינים במגרשים העורפיים, אלא בבאלה הנמצאים על חוף הים עצמו. מספר יז מים הביעו עניין בהקמת מלונות בקליה, צפון ים המלח.

<u>נקודות לדיון:</u>

1. לוח זמנים מקוער לעיתות אחר חבר.

האם עומנציאל העיתות הקיים בעין בוקק וחמי-זוהר יספיק עד לעיתות אחר חבר.

3. האם יל מקום להרחבת מחיה ותכניות במוקדים הקיימים.

4. עיתות מוקד מיוחד בקליה.

[illegible] ۵٪ [illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible]

החברה
הממשלתית
לתיירות
ISRAEL GOVERNMENT TOURIST CORPORATION

ירושלים, 13 בספטמבר 1981

מספרנו: 3890

לכבוד
מר רפי פרבר
מנכ"ל משרד התיירות
ירושלים

רפי שלום רב,

הנדון: פרוטוקול ישיבת ועדת השקעות
מה - 31.8.81

הסיכום בנושא פארק נופש ימי
סעיף ג'

בפרוטוקול ישיבת ועדת השקעות מה-31.8.81 נפלה לצערנו טעות.

הסיכום היה למיטב הבנתי להוציא את הפרוייקט למכרז ביג"ל אשר יפורסם במשותף ע"י החברה לפתוח חוף אילת ומנהל מקרקעי ישראל.

אודה לך אם תורה לנוגעים בדבר לתקן ההחלטה בהקדם.

ב ב ר כ ה,

א. ברוק
מנכ"ל החברה

אב/אס

רחוב קרן היסוד 38 - ת.ד. 2645, ירושלים 91026 - טלפון 02-663154
38 KEREN HAYESOD ST. - P.O.B. 2645, JERUSALEM 91026, ISRAEL - TEL. 02-663154

מר גבי ברוך - חמ"מ

עדכון הישיבה

משרד התיירות
ירושלים

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, ז' באלול תשמ"א
6 בספטמבר 1981

פרטיכל ישיבת ועדת ההשקעות מס' 105/8/81 שהתקיימה ביום 31.8.81

השתתפו: ר. פרבר, ד. וילק, מ. ריגל, א. ברוק.

נכחו: א. שובל, ב. הדרי, אף פלג, א. גנור, י. שובל, ד. פיקר

הנושאים שנדונו:

א. המשך אישור הקמת מלונות באילת - דיון עקרוני

ד"ר ר. בראון הציג את הנתונים שריכז בנושא הביקוש המזוי לחדרי מלון באילת.
על פי תחזית זו יהיו דרושים באילת ב-1987 4,400 חדרים במקרה של "תחזית בינונית" ו-6,300 חדרים במקרה של "תחזית אופטימית".
על פי מצב הבניה והתכנון כיום חזויים קרוב ל-7,500 חדרים בסוף 1987.

הועדה מחליטה:

1. מספר החדרים הרב הנמצאים כיום באילת בבניה ובתכנון (סה"כ כ-4,700) מחייב בחינה מחודשת של המצב, על מנת להתאימו לביקוש הצפוי בשנים הקרובות.

בעתיד הקרוב צפויה אי בהירות בנושאים חשובים כגון היחסים עם מצרים, התיירות לאזור סיני, המשך תפעולו של שדה עציון, שינויים אפשריים בטיסות השכר וכד' ולפיכך קשה כיום להעריך את אופן וקצב ההתפתחות באילת.

2. פרוייקטים הנמצאים כבר בטיפול (לאחר ו. סינון) ימשך בהם הטיפול כרגיל, תוך הקפדה על לוח זמנים שנקבע עד לביצוע. הכניות למלונות *5-*4 שלא יעמדו בלוח הזמנים, יוטל ביטולם בשל העודף הצפוי בחדרים בדרגות אלה.

3. עד לדיון מחודש בנושא, לא ימופלו יזמות להקמת מלונות בדרגות שמעל ל-*3.

4. מבקשים מד"ר ר. בראון להכין סקר מפורט יותר תוך שיכלול כלי הבדיקה ביחס לביקוש הצפוי למלונות באילת.

2/..

ב. <u>בניית מלונות בהתאם לדרגה שאושרה - דיון עקרוני</u>

בעקבות בקשות רבות לשינוי דרגת המלון תוך כדי תקופת הבנייה או לפני בנייה וכן תקדימים שבהם נבנו מלונות שלא בהתאם לדרגה המקורית שאושרה ע"י המשרד <u>מחליטים:</u>

1. בדיון ראשוני שנערך במשרד עם קבלת בקשת יזם תקבע דרגת המלון המיועד ובהתאם לדרגה זו יוגש החומר ע"י היזם לועדת השקעות (היזם יחתום על הצהרה בנושא זה).

2. יזם שיגיש את התכניות שלא בהתאם לדרגה הרצויה ע"י היזם, בקשתו לא תובא לדיון עד להתאמת התכניות כנ"ל.

3. במשך ביצוע הפרוייקט יבדק ע"י חפ"ת שהמלון נבנה בהתאם לדרגה שנקבעה ולא בדרגה שונה.

4. הועדה מבקשת מחפ"ת לבדוק את הפיקוח בנושא זה ולהציע סנקציות אפשריות למקרים שאין היזמים בונים בהתאם לדרגה שאושרה.

5. קביעת הדרגה לצורך הקמת מלון משמשת לשם התאמת הבנייה למדיניות המשרד ולשם קביעת שיעור הסיוע, בכל מקרה אין קביעה זו מחייבת את הרשות המוסמכת במשרד בבואה לקבוע את דרגת המלון לאחר פתיחתו.

ג. <u>פארק לנופש ימי באילת</u>

מ ח ל י ט י ם :

1. הועדה רואה בחיוב את הפרוייקט ע"י החברה לפיתוח חוף אילת המוצע בשטח החוף הצפוני.

2. המשרד יפעל במנ"י להבטיח שהקרקע תוקצה ללא מכרז ליזם שיבחר ע"י המשרד.

3. ייצא פרסום של הצעת הפרוייקט למשקיעים מטעם המשרד והחברה לפיתוח חוף אילת והוא יכלול את ההצעה שמכינה החברה ואת תנאי הסיוע שינתנו לפרוייקט.

4. המשרד וחפ"ת יפעלו לקבלת אישור החשב הכללי להארכת תקופת ההלואה לפרוייקט ל-10 שנים (במקום 6).

5. המנכ"ל ימנה ועדה לבדיקת הצעות יזמים ובחירת ההצעה הטובה ביותר.

ד. <u>פארק תת ימי בחוף הצפוני אילת:</u>

הועדה מחליטה להמשיך בטיפול בתכנית שהוגשה להקמת הפרוייקט הנ"ל.
הכנת החומר לדיון בועדת השקעות תיכלול סקר שוק ובדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט (תוך לקיחה בחשבון של המצפה התת ימי הקיים), אשר יהווה שיקול מרכזי בעת הדיון על האישור הסופי לתכנית.

3/..

[illegible]

ה. <u>הקמת בית הארחה במושב רמות נפתלי</u>

הועדה מחליטה לאשר את תכנית מושב רמות נפתלי להקמת בית הארחה בדרגת *3 ובו 60 חדרים, בהשקעה של 16,920,000 שקל. הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר. ההלוואה כפופה לעמידה בכללים שנקבעו לייעוץ מקצועי להקמת מלונות.

ו. <u>מגדל מיכאל - הקמת מלון בירושלים</u>

הועדה מחליטה לאשר את תכנית החברה הנ"ל להקמת מלון בן 216 חדרים בדרגת *3 ברמות שרת, ירושלים, בהשקעה של 69,336,000 שקל.

הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר. ההלוואה תשוחרר לאחר שביזמים יעמדו בכללים שנקבעו לייעוץ מקצועי להקמת מלונות.

ז. <u>חוות תגיגים חמת גדר</u>

הועדה מחליטה לאשר את תכנית "מפעלי נופש חמת גדר" להקמת חוות תגיגים, מסעדה, חנות מזכרות והרחבת חניון-יום, בהשקעה של 7,900,000 שקל.

הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלוואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

רפי פרבר

יו"ר - ר. פרבר

ר ש מ : אלי שובל

משרד התיירות
ירושלים

נ ה אב תשמא = 30. 8. 81

ירושלים, כז' באב תשמ"א
27 באוגוסט 1981

הינכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 105/8/81 שתתקיים ביום 31.8.1981 בשעה 4.00 אחה"צ בלשכת המנהל הכללי.

על סדר היום:

1. קביעת המשך מדיניות אישור הקמת בתי מלון חדשים באילת.
2. הקמת פארק ימי באילת - הוצאת מכרז.
3. הקמת בית הארחה במושב רמות נפתלי - 60 חדרים 3*.
4. הקמת מלון מגדל מיכאל ברמות שרת ירושלים - 216 חדר 3*.
5. מפעלי נופש חמת גדר - הקמת חוות תנינים.
6. הקמת פארק תת ימי בחוף הצפוני באילת - דיון עקרוני.

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' מימון והשקעות

העתק: לשכת השר
המנכ"ל

[illegible]

6. הקמת פארק חת-ימי באילת (דיון עקרוני)

1. כ ל ל י

הוגשה למשרד תכנית של קבוצת יזמים להקמת פארק חת ימי באזור החוף הצפוני, מול מלון הסלע האדום.
התכנית כוללת אולם לתצוגה ומופעים מתחת למים, מסעדה וקפיטריה מעל המים, ההשקעה מוערכת ע"י היזמים בכ-2 מליון דולר.
הקמת הפרויקט כרוכה בהעברה של צמחייה חת ימית, אלמוגים ודגים אל אזור הפארק החת ימי.
התכנית עברה אישור עקרוני של החברה לפיתוח חוף אילת ושל הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכעת נמצאת על שולחנה של הועדה למימי חופים. אח"כ תוכל התכנית להיות נידונה בועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

2. לאחר שהיזמים קיבלו מהמשרד מכתב כללי הרואה בחיוב את הפרויקט (ו. סינון) ונתבקשו להמציא נתונים על המקיעים ויכולתם לצורך המשך טיפול, הגיעו למשרד פניות בכתב ובע"פ מחברת המצפה החת ימי הקיים בחוף האלמוג.

אנשי המצפה החת ימי נפגשו עם מר א. אלטמן וי. וולף והביעו את התנגדותם הנמרצת להקמת הפרויקט בחוף הצפוני כשהם מבססים התנגדות זאת על סיבות כלכליות ומקצועיות (יפורט בע"פ בישיבה), וכן על העובדה שרק לאחרונה איתר המשרד תכנית החברה של המצפה הקיים, בכ-10 מליון שקל.

3. על הועדה להחליט על אופן ההתייחסות והמשך הטיפול (או אי-המשך) בתכנית החדשה שהוגשה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מגדל מיכאל בע"מ - מלון ברמת שרת (1182/11)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מגדל מיכאל בע"מ
מקום הפרוייקט:	ירושלים
אזור פיתוח:	ב'
מספר חדרים:	216
דרגה:	3*
הבקשה:	הלוואה להקמת מלון
השקעה מוכרת:	69,336,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	34,668,000 שקל
מועד תחילת ביצוע צפוי:	עם אישור ההלוואה
מועד קבלת הבקשה:	14.3.79
המלצת ועדת סיגון:	12.9.79, 2.3.81 (מכתב ממינהל התיירות)
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חמר אחרון:	
הלוואות קודמות:	אין

2. מסקנות התחשיב הכלכלי

נראה שהפרוייקט כדאי מבחינה כלכלית וחב' המלון תוכל לעמוד ללא קושי בהחזר הלוואת חברתנו.

3. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 50% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-69,336,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 34,668,000 שקל.
(216 חדרים, *3, מחיר קבוע לחדר 321,000 שקל, מדד 7/81).

(ב) ההלוואה מאושרת למטרת בנית מלון.

(ג) פרעון ההלוואה - בהתאם להוראות החשב הכללי.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) שליש מההשקעה הכוללת ימומן בהון מניות נפרע, יתרת ההשקעה מעבר להלוואת חברתנו תמומן בהלוואת בעלים.

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

4. רקע

היזמים מתכננים הקמת מלון בן 216 חדרים ברמת שרת בירושלים. המלון יהיה מלון עירוני בדרגת *3.

5. המלצות מינהל התיירות

(א) ועדת סינון - המלצה חיובית מיום 12.9.79. ההמלצה הנ"ל בוטלה ב-26.12.80, וחודשה בהתאם למכתב מינהל התיירות מיום 2.3.81.

(ב) ועדת השקעות -

6. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מגדל מיכאל בע"מ
בעלי המניות בחברה הנ"ל הינם: מנגו בע"מ (50%)
ברקת בע"מ (50%)

החברות הנ"ל חברות בת של חברה לנאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ המיצגת את יזמי הפרוייקט: מר יעקב יהודה ורעיתו מרגלית כהן (50%) - אנגליה
מר יצחק לייב ורעיתו קלרה שנידרמן (25%) - ונצואלה
מר יוסף ורעייתו אניטה וילף (25%) - ברזיל

7. סכום הלוואה מוצע לדיון

50% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-69,336,000 שקל דהיינו 34,668,000 שקל.
(216 חדר, *3, מחיר קבוע לחדר 321,000 שקל, מדד 7/81).

8. תוכניות ארכיטקטוניות

התוכניות הארכיטקטוניות של המלון נבדקו ע"י אדריכל דן פיקר ואושרו על ידו ביום 3.8.81 כתואמות את התקנים הנדרשים ע"י מינהל התיירות.

9. יכולת פיננסית

נציג היזמים המציא אישורים בנקאיים מהארץ ומחו"ל, נסחים על בכסי דלא ניידי והערכות שמאי מקרקעין בגובה המימון העצמי הנדרש בפרוייקט. להערכתנו יש ביכלתם של היזמים לממן מהונם העצמי חלקם בהשקעה.

10. תחשיב כדאיות כלכלית (נערך ביום 17.8)

(א) הנחות התחשיב

(1) שעור תפוסה

התחשיב נערך עבור שעורי תפוסה אלטרנטיביים של 60% ו-50% סה"כ לינות צפויות 94,608 ו-78,840 בהתאמה.

(2) מחירי אירוח

לינה + ארוחת בוקר (בתפוסה זוגית)	$23
(בתפוסת יחיד)	$34
ארוחה נוספת (כולל ארוחה במסעדה)	$8
הכנסות ממשקאות	10% ההכנסות ממזון

(3) התפלגות אורחים

לינות

בתפוסה כפולה - 80%
בתפוסת יחיד - 20%

ארוחות

ארוח מלא - 20%
חצי ארוח - 50%
לינה וארוחת בוקר - 30%

מסעדה

בנוסף על אורחי המלון יבקרו במסעדה 25 מבקרים ליום.

(4) הכנסות אחרות

כוללות הכנסות מארועים, ועידות ושרותים אחרים הניתנים במלון, הונח כ-100 אלף דולר לשנה, לא מותנה בשעור תפוסה.

(5) עובדים ושכר

0.5 עובדים לחדר
שכר ממוצע כולל הטבות סוציאליות, $500 לחודש
סה"כ הוצאות משכורת לשנה 648,000 אלף $.

(6) עלות מזון ומשקאות

40% מההכנסות ממזון.
30% מההכנסות ממשקאות.

(7) הוצאות חשמל, מים ודלק

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(8) הוצאות תיקונים ואחזקה

חושב כ-5% מההכנסה הכוללת.

(9) הוצאות אדמיניסטרציה וכלליות

כולל: מינהל, פירסום, מיסים ואגרות, ביטוח והוצאות שונות שלא נכללו בסעיפים אחרים וכן הוצאות מימון על הון חוזר.
חושב כ-15% מההכנסה הכוללת.

(10) הנחות לגבי אינפלציה

שעור אינפלציה של 120% בשנה הנוכחית.
ירידה של 5% לשנה.

(11) פחת

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לחשב פחת מואץ ב-5 השנים הראשונים לפי השעורים הבאים:

בנינים - 8% לשנה 75% מההשקעה
ציוד - 50% לשנה 25% מההשקעה

(12) מס הכנסה ומס חברות

כמפעל מאושר זכאית חברת המלון לפטור ממס הכנסה ב-5 שנות ההפעלה הראשונות בהם יהיו רווחים.
מס החברות אשר יחול על חברת המלון בתקופה זו יתיה 30%.

(ב) דו"ח רווח והפסד פרופורמה (אלפי $)

	80%		60%	
הכנסות				
מלינה + ארוחת בקר	1,986.8		2,384.1	
ארוחה נוספת + מסעדה	639.6		753.2	
ממשקאות	64.0		75.3	
הכנסות אחרות	100.0		100.0	
סה"כ הכנסות		2,790.4		3,312.6
הוצאות				
שכר ומשכורת	648.0		648.0	
עלות מזון ומשקאות	394.2		466.9	
חשמל, מים דלק	139.5		165.6	
תיקונים ואחזקה	139.5		165.6	
אדמיניסטרציה וכלליות	418.6		496.8	
סה"כ הוצאות		1,739.8		1,943.0
רווח תפעולי גלמי		1,050.6		1,369.6
רווח תפעולי גלמי במיליוני שקלים (12.5שקל=$1)		13,131	15,151	17,119

2. <u>הקמת פארק נופש ימי בחוף הצפוני אילת - הוצאת מכרז</u>

א. <u>כ ל ל י</u>

החברה לפיתוח חוף אילת הכינה הצעת מכרז להקמת פארק נופש ימי בצמוד לאזור המלונאות בחוף הצפוני. השטח המיועד לכך מסתכם ב-40 דונם ובשלב ראשון מוצע למכרז שטח של 25 דונם.

מוקדי הפעילות האמורים לקום בפארק:

1. מוקד שעשוע מים לילדים ופעוטות (בריכות שכשוך, מתקני גלישה וקפיצה).
2. "גבעת מגלשות" - מסלולי גלישה.
3. מסלול אביבי צמיגים.
4. בריכת גלים
5. מגלשת "קמיקזה"
6. "סירות מתנגשות"
7. מקפצת אומגה
8. שרותים ומסחר

ב. מוצע להוציא מכרז בינלאומי להקמת הפרויקט.

הנוהל הרגיל להוצאת מכרזים הוא פרסומם בשם מפ"י והחברה לפיתוח חוף אילת, כאשר ההשתתפות בהם מותרת רק למי שקיבל לשם כך המלצה ממשרד התיירות. התחרות בין אותם יזמים שהומלצו ע"י המשרד מתמקדת במחיר הקרקע.

ג. בנסיבות המיוחדות של פרויקט זה, מוצע שלא למקד את המכרז על מחיר הקרקע שיוצע ע"י היזם, אלא על בדיקת היכולת המקצועית והפיננסית של היזמים, בדגש על היכולת ואולי הנסיון בהקמת פרויקט דומה.
לשם כך יש לקבל הסכמת מפ"י כי הפרסום יהיה בצורת של "קבלת הצעות", כאשר תוקם ועדה במשרד (כולל חפ"ת וחפ"ת וגורם מקצועי כלשהו) שתיבדוק את ההצעות ותחליט על היזם שיקבל את המלצת המשרד למפ"י.

ד. פרסום ההצעה חייב לכלול בנוסף לתיאור פיזי של התכנית:

1. השקעה משוערת (כולל עלות מוערכת של הקרקע).
2. פירוט תנאי הסיוע.
3. נתונים בסיסיים של תחזית כדאיות כלכלית.

2/..

<u>הצעת החלטה</u>

1. החברה לפיתוח חוף אילת תמציא הערכה כלליה של ההשקעה (כולל קרקע).

2. אגף תכנון וכלכלה יכין תחזית כלליה של כדאיות כלכלית.

3. המשרד יפעל להטגת מראש הסכמת מס"י לפיתוח באופן שהוצע לעיל (כאשר ההצעה תפורסם מטעם המשרד והחברה ותוכן בעזרת יועץ משפטי).

4. אורך תקופת ההלואה יוארך מ-6 שנים כמקובל לפרויקטים כאלה לתקופה של 8-10 שנים.

5. תוקם ועדה לבדיקת ההצעות שיתקבלו.

משרד המסחר, התעשיה והתיירות
מינהל התיירות

ירושלים, י"ז בתמוז תשמ"א
19 ביולי 1981

פרסיכל ישיבת ועדת השקעות מס' 103/7/81 שהתקיימה ביום שישי 10/7/81

נכחו ה"ה: א. אלטמן - יו"ר
ד. וילק
מ. ריגל
א. ברוק (מ"מ)
חברים

ב. הדרי
ג. שמיר
א. שובל

הנושאים שנדונו:

1. מלון רמת-תמיר ירושלים - אולמות כינוסים: הנושא מובא לדיון בשנית, לאחר שבתאריך 3.3.81 דחתה הועדה את בקשת היזמים להכיר בשטחים הציבוריים העודפים כאולם כינוסים והחליטה שלא להמיץ על הגדלת המימון מעבר להשקעה הקבועה לחדר.

בסיכום דיון ביום 8.3.81 בלשכת השר נאמר כי השר ממליץ בפני ועדת ההשקעות לאשר הלואה מיוחדת להקמת אולם כינוסים. הועדה מחליטה לאשר את התכנית להקמת אולם כינוסים בהשקעה של 7.5 מליון שקל וממליצה בפני החפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2. מלון קרלטון נהריה - הקמת אולם כינוסים:

הועדה מאשרת תכנית מלון קרלטון בנהריה לבניית אולם כינוסים בהשקעה של 8.9 מליון שקל. הועדה ממליצה בפני החפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

.2/...

3. הקמת בריכת שחייה עירונית בצפת: הועדה מאשרת את תכנית עירייה צפת לבניית בריכת שחייה מקורה ומחוממת בהשקעה של 8.05 מליון שקל. בניית הבריכה הסתיימה לאחרונה. הועדה ממליצה בפני החפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל • מר א. אלטמן יברר עם הסד מתן ההלואה כהלואה מיוחדת (בהעדר מפעל מאושר).

4. אקוה ספורט אילת - הרחבת מועדון צלילה: הועדה מאשרת תכנית החברה להרחבת מועדון הצלילה ע"י בניית כיתות לימוד ורכישת ציוד הוראה, בהשקעה של 1,760,000 שקל. הועדה ממליצה בפני החפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז השקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

5. בית הארחה איילת השחר - שיפוצים: הועדה מאשרת את התכנית לבצע שיפוצים ב-16 חדרים בבית הארחה בקיבוץ איילת השחר בהשקעה של 1,440,000 שקל, וממליצה בפני החפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל לשיפוצים.

6. מלון אסתאר נהריה - שיפוצים: הועדה מאשרת את התכנית לבצע שיפוצים במלון אסתאר נהריה בהשקעה של 1,680,000 שקל, וממליצה בפני החפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל לשיפוצים.

7. חוות השוקת אילת: הועדה רואה בחיוב את הקמת הפרוייקט הכולל מסעדה, חנויות, חצרות גמלים. בהתאם לקריטריונים הקיימים לא ניתן להמליץ על התכנית כמפעל מאושר ולפיכך אין גם אפשרות של מתן הלואות פיתוח.

8. מלון מועדון הים האדום טבה (אילת) - בניית מלון דירות: הועדה קיימה דיון מוקדם בנושא והחליטה לראות בחיוב את תכנית חברת המלון הנ"ל להקים בשטח הצמוד מצפון למלון הנמצא בבנייה, פרוייקט של יחידות נופש (כ-200 חדר) במסגרת הקריטריונים למלון דירות. מבוקש שטח של כ-15 דונם ומתוכו כ-5 דונם למגרשי שנים ובנייה. היזמים אינם מבקשים הלוואה פיתוח.

הועדה מחליטה להמליץ בפני מרש"ל על הקצאת השטח בתנאי שהסכם הפיתוח יכלול התנייה שבתוך 6-9 חודשים יאושר הפרוייקט בועדת ההשקעות וזאת לאחר מילוי התנאים הרגילים כולל עמידת התכניות בקריטריונים למלון דירות, יכולת פיננסית וכד'.

.3/...

9. קיי סיורי ים: הועדה מאשרת בקשת החברה הנ"ל להעברת הבעלות בה מקופל טורס בע"מ לידי הוגי - מרכז צלילה במפרץ נעמה. הספינה מופעלת לצורך סיורי צוללנים.

10. מלון מגדלי על (מתי ליפשיץ) ים המלח: מובאת לדיון חוזר בקשת היזם להכיר בהשקעות המיוחדות שביצע בגין עבודות ביסוס ומילוי קרקע הנדרשות בשל עלייתו הצפויה של מפלס ים המלח, ולאשר הלואה מיוחדת מעבר להשקעה שהוכרה להקמת המלון. בדיון בלשכת השר ביום 7.7.81 סוכם:

א. מסקנות הסקר בנושא עדכון ההשקעה לחדר יוחלו באופן רטרואקטיבי על הפרוייקט כדי שהמימון יהיה 60% מההשקעה הריאלית.

ב. היזם יקבל הלואה מיוחדת הנובעת מהצורך בעבודות ביסוס ומילוי מיוחדות הנובעות מהגבהת מפלס ים המלח בעתיד.

לפיכך מבקשת הועדה בפני החפ"ת להכין דו"ח מהנדסים ביחס להשקעה הנ"ל ולהביאו לדיון לאישור הלואה נוספת.

11. מלון זכריה דרוקר נצרת: היזמים ביקשו להביא את המלון לאישור בדרגת *4, ולא *3 כפי שנדון בועדת סינון.
הועדה לא רואה סיבה לשנות את הדרגה המתוכננת ומבקשת מחפ"ת להביא בהקדם את המלון לדיון.

12. ביטול אישורים שלא מומשו:

1) אכסניית נוער מצפה רמון: אישור ועדת השקעות ישאר בתוקפו. הועדה הועדה ממליצה כפני חפ"ת שלא לתבוע החזרת הכספים ששוחררו ע"ח ההלוואה, וזאת כדי לאפשר פעולה להמשך בניית הפרוייקט.

2) כפר נופש ד"ר סיידן (ליד להב בנגב): הועדה ממליצה לאפשר ליזם לבצע את הפרוייקט שאושר בועדה המחוזית, דהיינו אותו חלק של התכנית שאינו כולל חדרים לאיכסון.

.4/...

[illegible]

3. מלון אינטרקונטיננטל - שיפוצים: מחליטים לבטל האישור.

4. מלון פארק ת"א - שיפוצים: מחליטים לבטל האישור.

5. מלון צנטר אילת - הרחבה: מחליטים לבטל האישור.

6. מלון נופש חוף קיסריה - הקמת מלון דירות: לעכב הדיון.

7. מלון קונקורד ת"א - שיפוצים: מחליטים לבטל האישור.

8. מוטל אורחה מצפה רמון: מחליטים לבטל האישור.

9. 5:5 מלון במצדה: מחליטים לבטל האישור. ועדת סינון תיראה בחיוב הגשת התכנית מחדש.

א. אלסמן - יו"ר

רשם: אלי שובל

העתק:
לשכת השר
לשכת המנכ"ל
חברי ועדת השקעות
ממונים על אזורים

אש/דנ

[illegible]

תוספת לסדר יום ועדת ההשקעות ביום 10.7.81

1. מלון מגדלי על (פתי ליפשיץ) חמי זוהר ים המלח:

היזם ביקש מהמשרד:

א. שינוי דרגת המלון מ-*3 ל-*4. ועדת סינון ענתה כי לא נראית לנו סיבה לשנות את הדרגה.

ב. הגדלת ההלואה למלון (מעבר להשקעה קבועה לחדר) בגין עבודות ביסוס ומילוי מיוחדות הנובעות מעליית מפלס ים המלח בעתיד.
ועדת ההשקעות דנה בעניין והחליטה שלא להענות לבקשה.
(השקעה זו נאמדה בכ-2 מליון שקל בפברואר 1981).
ביום 7.7.81 נפגש היזם עם השר ובפגישה העלה את בקשותיו.

בישיבה סוכם:

א. מסקנות הסקר בנוסא עדכון ההשקעה לחדר יוחלו באופן רטרואקטיבי על הפרוייקט כדי שהמימון יהיה 60% מההשקעה הריאלית.

ב. היזם יקבל הלואה מיוחדת הנובעת מהצורך בעבודות ביסוס ומילוי מיוחדות הנובעות מהגבהת מפלס ים המלח בעתיד.

2. מלון זכריה דרוקר נצרת עילית:

המלון נדון בועדת סינון כמלון *3. היזמים הגישו את החומר הנדרש לועדת השקעות אך מבקשים לאשר את המלון כ-*4. היזם החל כבר בהקמת המלון.
לטענת נציגי היזם התפוסה והרווחיות של מלונות *4 גבוהה מזו של *3. כמו כן מתכוונים למסור את הניהול לחב' בינלאומית (מו"ם עם היאס) אשר לא תסכים לניהול מלון של פחות מ-*4.

מלון אסתאר, נהריה (0018/12)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון אסתאר נהריה בע"מ
מקום הפרוייקט:	נהריה
אזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	26
דרגה:	3*
הבקשה:	הלוואה לשיפוצים
השקעה מוכרת:	1,680,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	554,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	5/81
מועד גמר צפוי:	1/82
מועד קבלת הבקשה:	29.4.81
המלצת ועדת סינון:	10.6.81 (המלצת מח' בתי מלון)
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	26.6.81
הלוואות קודמות:	12,000 שקל (ההלואה נפרעה)
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 33% מההשקעה המוכרת בסך 1,680,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 554,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת למימון שיפוצים בבית המלון.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 6 שנים.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה)

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

(א) מנהלי המלון החלו בביצוע עבודות שיפוצים בבניה ובהולפת ציוד ומבקשים הלוואה למימון השיפוצים הנ"ל.

(ב) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 24.6.81:

(1) תאור ההשקעה:

א. העתקת המטבח הקיים והתאמתו לצרכי המלון.
ב. בנית קונדטוריה ובית-קפה.
ג. בנית שרותים לצבור.
ד. בנית חדר לקרור עמוק.
ה. העתקת דלפק הקבלה.
ו. רכישת ציוד מטבח.

(2) לוח זמנים:

א. התחלת עבודות: מאי 1981.
ב. גמר משוער: ינואר 1982.

(3) נתוני שטחים:

א. קונדטוריה	49.0 מ"ר
ב. מטבח	9.5 מ"ר
ג. שרותים לצבור	7.5 מ"ר
ד. חדר קרור	8.4 מ"ר

(4) אמדן ההשקעה:

א. עב' בנית ומלאכות	190,000 שקל
ב. מתקני תברואה	60,000 שקל
ג. חשמל ותאורה	110,000 שקל
ד. תגבור זרם	120,000 שקל
ה. ציוד מטבח וקונדטוריה	930,000 שקל
ו. חדר קרור	100,000 שקל
ז. פתוח חוץ	60,000 שקל
ח. תכנון ומנהלה (7%)	110,000 שקל
סה"כ ההשקעה:	1,680,000 שקל

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - המלצה חיובית של מח' בתי מלון ואכסון מיום 10.6.81.

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

33% מההשקעה המוכרת בסך 1,168,000 שקל, דהיינו 554,000 שקל.

6. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלון אסתאר נהריה בע"מ
בעלי המניות בחברה הנ"ל הינם: מר א. זוהר 50%
חברת ורטהיימר בע"מ 50%

להלן תמצית הדו"חות הפיננסיים לשנה שנסתיימה ב-31.3.80 (אלפי ₪)

מאזן

רכוש קבוע	270	הון ועדפים	167
השקעות	239	עתודה	10
רכוש שוטף	352	התחייבויות שוטפות	719
הוצאות נדחות	35		
	896		896

דו"ח רווח והפסד

הכנסות מארוח	1,941	
הכנסות אחרות	146	
סה"כ הכנסות		2,087
הוצאות שכר	1,029	
הוצאות מזון	228	
הוצאות הפעלה אחרות	443	
הנהלה וכלליות	203	
סה"כ הוצאות תפעול		1,903
רווח תפעולי גלמי		184
פחת והפחתות		21
הוצ' מימון		144
רווח לפני מס		19

א.ש./מ.ל.
26.6.81

מדינת ישראל
מינהל התיירות

ירושלים, ד' תמוז תשמ"א
6 יולי 1981

אל: חברי ועדת השקעות

א.ג.,

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 103/7/81 שתתקיים ביום שישי 10.7.81 בשעה 10.30 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

<u>על סדר היום:</u>

1. מלון רמת תמיר ירושלים - אולם כינוסים.
2. מלון קרלטון נהריה - הקמת אולם כינוסים.
3. עירית צפת - הקמת בריכת שחייה.
4. אקוה ספורט אילת - הרחבת מועדון צלילה.
5. בית הארחה איילת השחר - שיפוצים.
6. מלון אסתאר נהריה - שיפוצים.
7. חוות השוקת אילת - מסעדה, חנויות וטיולי גמלים.
8. מלון מועדון הים האדום סבה - בקשה לבניית מלון דירות.
9. קיי סיורי ים - העברת בעלות על ספינה.
10. ביטול אישורים שלא מומשו.

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' מיס/ן והשקעות

אש/דנ

מ ד ו ר

מינהל הספינות

<u>קיי סיורי ים - העברת בעלות</u>

בשנת 1979 אושרו הלואה ומעמד של מפעל מאושר לחברה הנ"ל לרכישת ספינה לשייט במפרץ אילת. החברה הינה בבעלות קופל טורס.

ב-5.5.81 רכש את הספינה ה. לונאי שבבעלותו מיעדון צלילה במבצע נעמה.

הרוכשים מבקשים להעביר לזכותם את ההלואה ואת זכויות המפעל המאושר.

ירושלים, ד' תמוז תשמ"א
6 יולי 1981

ביטול אישורים שלא מומשו

1. הקמת אכסניית נוער במצפה רמון - אושר ב-1979 - הוחל בביצוע התכנית אך הבנייה הופסקה.

2. כפר נופש בסגנון בדואי - ד"ר סיידן: אושרה הלואה ב-12/79. היזם לא קיבל היתר בנייה מאחר והתכנית לא אושרה בועדה מחוזית.

3. נופש חוף קיסריה - אושרה ב-25.11.80 הלואה להקמת מלון דירות. היזמים לא הגישו תכניות, לא חתמו חוזה הלואה.

4. מלון אינטרקונטיננטל - אושרה ב-29.4.80 הלואה לשיפוצים. לא המשיכו טיפול.

5. מלון פארק ת"א - אושרה ב-19.10.80 הלואה לשיפוצים. לא המשיכו טיפול.

6. מלון צנטר אילת - אושרה ב- 19.8.80 הלואה להרחבה. היזמים ביטלו התכנית ולא המשיכו טיפול.

7. מלון קונקורד ת"א (סמואל) - אושרה ב-7.10.80 הלואה לשיפוצים . לא המשיכו טיפול.

8. מוטל אורחה מצפה רמון - אושר ב-4.80 היזמים לא חתמו עם מס"י, לא טיפלו בחפ"ת וביטלו את תכניתם.

9. 5:5 מלון במצדה - הלואה אושרה ב-13.1.81. היזמים לא חתמו חוזה הלואה מאחר שנתקלו בקשיים להשגת אישור מרשות הגנים הלאומיים, שבבעלותם נמצא המקום.

מלון רמת תמיר - אולמות כינוסים

1. תמצית הבקשה

החברה בעלת הפרוייקט:	רמת תמיר בע"מ
מקום הפרוייקט:	ירושלים
איזור פיתוח:	ב'
הבקשה:	הלואה למימון אולמות כינוסים.
השקעה מוכרת:	7,500,000 שקל.
סכום הלואה מוצע:	3,750,000 שקל.
הלואות קודמות:	שוחרר עד כה 2,954,000 שקל.
פיגורים:	טרם הוחל בהחזר הלואות.

2. המלצות

(א) לאשר הלואה בשיעור 50% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-7,500,000 שקל דהיינו 3,750,000 שקל.

(ב) ההלואה מאושרת למימון אולמות כינוסים במלון.

(ג) זמן פרעון ההלואה 12 שנים. ההלואה תישא ריבית בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ד) שליש מההשקעה הכוללת ימומן בהון מניות נפרע והיתרה מעבר להלואת חברתנו תמומן בהלואת בעלים.

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

3. ר ק ע

דירקטוריון חברתנו אישר בישיבותיו מיום 30.5.78 ו-12.12.78 הלואה להקמת המלון בן 161 יחידות בדרגת *3. בהקמת המלון הוחל ב-5/78 והקמתו אמורה להסתיים ב-4/82 (עפ"י לו"ז שאושר לאחרונה בחברתנו). שיעור הביצוע המדווח בדו"ח ביקור אחרון מ-2/81 מסתכם בכ-42%.

היזמים פנו בבקשה להכיר באולמות כינוסים והשטחים הנלווים אליהם בנפרד לצורך מימון, מכיוון ששטחים אלה הינם מעבר לנדרש מבחינת תקני מינהל התיירות מבקשים הלואה נוספת למימון שטחים אלה.

4. המלצת מינהל התיירות

הבקשה נדונה בועדת סינון של מינהל התיירות ב-2/81 והוחלט לדחות את הבקשה.
לאור ערעור היזמים נדונה הבקשה שנית בועדת השקעות ביום 3.3.81 והוחלט שוב לדחות את הבקשה וזאת מכיוון: "ששטחי הציבור העודפים היו ידועים כבר בעת אישור המלון ע"י ועדת השקעות לפני 3 שנים ואז הוחלט במפורש כי לא יינתן מימון מיוחד עבורם אלא במסגרת ההשקעה הקבועה לחדר. הועדה לא מצאה סיבה מיוחדת לשנות את החלטתה דאז ולכן הוחלט לדחות את פנית היזם."

בדיון נוסף בועדת סינון מיום 27.3.81 הוחלט:

"בהתאם לדיון מיום 8.3.81 אצל השר, ממליץ השר על מתן הלואה מיוחדת לאולם כינוסים. מחליטים לבקש מהיזם חומר מפורט ביחס לאולם כינוסים והנושא יובא לדיון בועדת השקעות לאחר בדיקת תכניות וחוו"ד ג. גלאור" - הממונה על מחלקת כינוסים במינהל התיירות.

להלן ממצאי הבדיקות:

(א) התאמה להיתר בניה (דו"ח ח. רדין מיום 4.5.81)

"בדקנו התאמת תכניות העבודה ל-2 אולמות הכינוסים וחדרי העזר שלהם לתכנית היתר הבניה.

מצאנו את החריגות הבאות מהיתר הבניה:

א. הרחבת השטח הבנוי לצד מזרח, תוספת זו היא כולה תת קרקעית אל תוך תחום שלא נחפר קודם ואינה נראית לעין מחוץ לבנין.

ב. שינויים קלים בחלוקה הפנימית."

.../2.

מלון קרלטון נהריה - אולם כינוסים (480/12)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	קרלטון נהריה בע"מ
מקום הפרוייקט:	נהריה
אזור פיתוח;	א'
מספר חדרים:	100 (93 בבניה)
דרגה:	4 כוכבים
הבקשה:	הלוואה למימון בנית אולם כינוסים
השקעה מוכרת:	8,900,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	5,340,000 שקל
מועד קבלת הבקשה:	23.12.80
המלצת ועדת סינון:	1.3.81
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	10.6.81
הלוואות קודמות:	3,443,000 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-8,900,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 5,340,000 שקל (מדד 4/81).

(ב) ההלוואה מאושרת לבנית אולם כינוסים והשטחים הנספחים אליו.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 10 שנים ללא תקופת חיוון. תקופת החיוון תקבע בהתאם לכללים הנהוגים בחברתנו.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) שליש מההשקעה הכוללת ימומן בהון מניות נפרע, יתרת ההשקעה מעבר להלוואת חברתנו תמומן בהלוואת בעלים.

(ו) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

(א) ביום 11.12.79 אישר דירקטוריון חברתנו הלוואה בסך 5,072,000 שקל למטרת הרחבת המלון הנ"ל ב-93 חדרים, על בסיס מחיר קבוע לחדר בדרגת *4 (מחיר מלא).

(ב) בבנית הפרוייקט הוחל ב-12.80. והקמתו אמורה להסתיים ב-9/82. שעור הביצוע המדווח ליום 28.5.81 הינו 4.9%.

(ג) היזמים מבקשים להכיר בהשקעותיהם בבנית אולם כינוסים והשטחים הנילווים אליו כפרוייקט נפרד מתוספת 93 החדרים.

(ד) שעור הביצוע המדווח ליום 28.5.81 ביחס לאולם הכינוסים הינו 34.7%.

(ה) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 10.6.81 ביחס לאולם הכינוסים:

(1) תאור ההשקעה:

בנית אולם כינוסים בשטח של 756.0 מ"ר ברוטו, בקומת המרתף שבאגף החדש. השטחים הנספחים לאולם כוללים מלתחות, שרותים לצבור, משרד וחדר מכונות למזוג אויר..

(2) אמדן ההשקעה:

(א)	עב' בניה ומלאכות:		
	עב' בניה	3,700,000	
	תקרה אקוסטית	250,000	
	צפוי קירות	320,000	
	רצוף וחפוי	830,000	5,100,000
(ב)	מתקני תברואה:	50,000	50,000
(ג)	חשמל ותאורה	180,000	
(ד)	מערכות שמע וגלוי אש	70,000	
(ה)	מערכת תרגום סימולטני	650,000	
(ו)	מערכת וידאו/טלויזיה	200,000	1,100,000
(ז)	מזוג אויר	1,500,000	1,500,000
(ח)	רהוט	570,000	570,000
(ט)	תכנון ומנהלה (7%)	580,000	580,000
(י)	סה"כ		8,900,000 שקל

(3) הערות:

(א) אמדן ההשקעה לסעיפי הבניה והמלאכות נערך על בסיס המחירים שבהסכם עם הקבלן הראשי, מהוונים להיום.

(ב) (ב) בהתאם לסכומינו עם החפ"ת, דו"חות הבקור ידווחו באחוזי בצוע.

(ג) עלות למ"ר ברוטו:

$$\frac{8,900,000 \text{ שקל}}{756} = 11,772 \text{ שקל למ"ר}$$

4. תוכניות ארכיטקטוניות

אדריכל חברתנו בדק את התוכניות הארכיטקטוניות של המלון ומאשר ביום 15.5.81 שאולם הכינוסים ושטחים הנילווים אליו (מלתחות, שרותים צבוריים וחדר מיזוג אויר) הם שטחים עודפים מעבר לתקנים שנקבעו על ידי מנהל התיירות ביחס ל-93 חדרים הנבנים בתוספת למלון הקיים.

5. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון

לאחר קבלת חוות דעה חיובית מהמחלקה לכינוסים שבמנהל התיירות, ממליצה ועדת סינון ביום 1.3.81 בהשקעה באולם הכינוסים על פי הקריטריונים לפרוייקט תיירותי מיוחד שאיננו בית מלון.

(ב) ועדת השקעות

6. סכום הלוואה מוצע לדיון

מכיוון שאולם הכינוסים והשטחים הנלוים אליו הם חלק בלתי נפרד ממלון ובניתו החלה במסגרת בנית תוספת החדרים, ומכיוון שאמדן ההשקעה נערך על בסיס מחירים קבועים הידועים ביום עריכת האמדן, ודו"חות הביקור ידווחו באחוזי ביצוע, שחרור כספי ההלוואה והתייקרויות יבוצעו בהתאם לקצב ההתקדמות בפרוייקט הנ"ל עפ"י דווחי אחוזי ביצוע של מהנדסי חברתנו.
בגין ביצועי העבר יחושבו התייקרויות שליליות.
השקעה המוכרת: 8,900,000 שקל (מדד 4/81)
סכום הלוואה מוצע לדיון (60%): 5,340,000 שקל
תחילת הבניה עפ"י לו"ז מאושר: 12/80.

7. תקופת ההלוואה

בהתאם להמלצת ועדת סינון להכיר בהשקעה באולם הכינוסים עפ"י הקריטריונים לפרוייקט תיירותי מיוחד שאיננו בית מלון, נראה שתקופת ההלוואה היא ל-6 שנים.
במקרה זה, כיוון שהאולם נמצא פיזית בתוך בית המלון, נבנה במסגרת בנית תוספת החדרים וכספי ההלוואה ישוחררו בהתאם, מוצע שתקופת ההלוואה תהיה התקופה המקובלית לבניה או הרחבת בית מלון דהיינו 10 שנים.

א[illegible]/מ.ל.
15.6.81

ערית צפת - בריכת שחיו (644/12)

1. תמצית הבקשה

שם בעלת הפרוייקט:	ערית צפת
מקום הפרוייקט:	צפת
אזור פיתוח:	א'
הבקשה:	הלוואה להקמת בריכת שחיה
השקעה מוכרת:	8,050,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	2,415,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	9/79
מועד גמר:	6/81
מועד קבלת הבקשה:	18.9.80
המלצת ועדת סינון:	4.1.81
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	14.6.81
הלוואות קודמות:	נפרעו
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 30% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-8,050,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 2,415,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת למימון בניה ופיתוח שטח בריכות שחיה.

(ג) זמן פרעון ההלוואה יהיה 6 שנים.

(ד) תנאי ההלוואה גהזו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

(ו) אישור ההלוואה מותנה בקבלת מעמד של מפעל מאושר בגין ההשקעה הנ"ל.

2/....

3. רקע

(א) עירית צפת סיימה בימים אלו השקעותיה בבניה ופתוח שטח בריכות שחיה.

(ב) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 14.6.81:

(1) תאור ההשקעה

(א) בנית בריכת שחיה מחוממת ומקורה, לרבות מלתחות ושרותים, מזנון חדר מכונות ומתקן זיכוך.

(ב) בנית שתי בריכות פתוחות, אחת לילדים ואחת לפעוטות.

(ג) פיתוח השטח וגינונו.

(ד) שטח בניה ברוטו: 1.092.0 מ"ר.

(ה) גודל הבריכה: 12.5 × 25.0 מ'.

(2) תאור מצב בניה:

(א) מצב השקעה: הפרוייקט גמור למעט:
- חבור הזרם ע"י חב' החשמל
- הרכבת דוד חמום משני.
- השלמת פיתוח חוץ ועב' גימור.

(ב) התאמה לתכניות: חיובי

(ג) רשיון בניה: קיים מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "צפת" היתר מס. 1866 מיום 9.6.79.

(ד) טיב עבודה: סביר

(ה) לוח זמנים:
- התחלת עבודה: ספטמבר 1979.
- גמר ביצוע: 1.6.81.

(3) אמדן ההשקעה: -.8,050,000 שקל

ההשקעה מתבססת על תשלומים בפועל והתחייבויות לקבלן הראשי, התייקרויות ותשלומי מ.ע.מ.
לא ראינו טעם לחלק ההשקעה לסעיפיה השונים מאחר והעבודות הושלמו ובוצעו ע"י קבלן ראשי - לפי חוזה פאושלי.

(4) הערות:

(א) היזם כמלכ"ר אינו זכאי להחזרי מ.ע.מ.

(ב) אנו רואים בקורנו באתר סופי. ההשקעה בפועל התבטא בדו"ח רו"ח.

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סיגון - המלצה חיובית מיום 4.1.81 בשעור מחצית מהמקובל.

(ב) ועדת השקעות

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

30% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-8,050,000 שקל, דהיינו 2,515,000 שקל.

6. בעלת הפרוייקט

בעלת הפרוייקט הינה עירית צפת.

א.ש./מ.ל.
15.6.81

אקוה ספורט מרכז צלילה ל ם סוף (1975) בע"מ

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרו יקט:	אקוה ספורט מרכז צלילה לים סוף (1975) בע"מ
מקום הפרוייקט:	חוף האלמוג אילת
אזור פיתוח:	א'
סוג הפרוייקט:	מועדון צלילה
השקעה מוכרת:	1,760,000 שקל
סכום הלואה מוצע לדיון:	1,056,000 שקל
מועד קבלת הבקשה:	14.5.80
המלצת ועדת סינון:	16.5.80 -; ביטול 2/81; חדוש: 17.6.81
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	3.6.81
הלוואות קודמות:	1/79 15,000 שקל 7/80 41,500 שקל
פיגורים:	נכון ל-4/81 - 8,050 שקל

2. המלצות

(א) לאשר הלואה בסך 1,056,000 שקל - 60% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-1,760,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת למטרת מימון הרחבת מועדון הצלילה.

(ג) ההלוואה תינתן לתקופה של 6 שנים.

(ד) ההלוואה תינתן בתנאים שנקבעו בהוראות החשב הכללי 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) יתרת ההשקעה מעבר להלוואת חברתנו ולמעבק ההישבון תמומן בהון מניות נפרע.

(ו) אשור ההלוואה מותנה בקבלת מעמד "מפעל מאושר" לתכנית ההשקעה.

2/...

3. רקע

המדובר במועדון צלילה הפועל בחוף האלמוג באילת כבר שנים רבות.
בדעת בעלי המניות להרחיב המבנו הקיים ע"י הוספת:

(א) מבנה בשטח 100 מ"ר
המבנה יבנה בצמוד למרכז הצלילה הקיים ויכלול 2 כתות, מחסן, שרותים ודירת חצרן.

(ב) רהוט לכתות ולמחסן

(ג) ציוד להוראה בכתות, לקורסים בצלום תת-ימי וכן צוד משרדי.

(ד) פתוח שטח וקו סניקה לביוב.

4. השקעה

להלן פרוט אמדן ההשקעה אשר נערך ע"י חב' המהנדסים (3.6.81) - שקלים

(א)	חכירת קרקע		10,000
(ב)	עב' בניה, אינסטלציה סניטרית חשמל וצנון המבנה		600,000
(ג)	קו ביוב חיצוני		50,000
(ד)	פיתוח וגינון		30,000
(ה)	רהוט		50,000
(ו)	ציוד		
	רכב להסעת אנשים וציוד	200,000	
	מקרנות לשקופיות וסרטים	50,000	
	ציוד לקורסים בצלום תת-ימי	550,000	
	משרדי, כולל טלקס ורמקולים	100,000	900,000
(ז)	אגרות		10,000
(ח)	תכנון, פיקוח ונהול (7%)		110,000
	סה"כ		1,760,000 שקל

5. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה: אקוה ספורט מרכז צלילה לים סוף (1975) בע"מ
בעלי המניות: הלפרט וילי - 80%
מנסיה ז'ק - 20%

6. המלצת מינהל התיירות

ועדת סינון - חיובית מיום 19.5.80.
ההמלצה בוטלה בשל העדר הגשת החומר המבוקש (2/81)
ההמלצה חודשה: 17.6.81

ועדת השקעות

7. סכום ההלואה המוצע לדיון

60% × 1,760,000=1,056,000 שקל

ב.ה./מ.ל.
15.6.81

בית הארחה איילת השחר (556/12)

1. תמצית הבקשה

שם השותפות בעלת הפרוייקט:	בית הארחה איילת השחר (שותפות)
מקום הפרוייקט:	קבוץ איילת השחר
אזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	144
דרגה:	4*
הבקשה:	הלוואה למימון שיפוצים
השקעה מוכרת:	1,440,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	475,000 שקל
מועד תחילת ביצוע צפוי:	11/81
מועד גמר צפוי:	3/82
מועד קבלת הבקשה:	27.5.81
המלצת ועדת סינון:	17.6.81
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	21.6.81
הלוואות קודמות:	2,557,800 שקל
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 33% מההשקעה המוכרת בסך 1,440,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 475,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת בגין שיפוץ 16 חדרים (1981).

(ג) זמן פרעון ההלוואה 6 שנים מיום שחרור הכספים על חשבון הלוואת חברתנו.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה).

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

3. רקע

(א) מנהלי בית הארחה מתכננים שיפוץ 16 חדרים על מנת לשמור על רמתו הכללית של המלון.

(ב) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 19.6.81:

(1) תאור ההשקעה:

שפוץ יסודי של 16 חדרים בשני מבנים דו-קומתיים. השפוץ כולל:

א. הגדלת חדר השרותים והחלפת כל הצנרת והכלים הסניטריים; רצוף וחפוי החדר באריחי קרמיקה.

ב. הרכבת חלונות (פריקסטים) מקומרים.

ג. החלפת כל הנגרות.

ד. שנוי קוי החשמל בחדרים כולל נקודות המאור.

ה. החלפת 50% מהמזגנים.

ו. החלפת כל הרהוט בחדרים והתאמתם לרמת הרהוט בחדרים החדשים.

ז. שפוץ חזיתות המבנים ופיתוח החוץ.

(2) לוח זמנים:

א. התחלת עבודות: נובמבר 1981.
ב. גמר משוער : מרץ 1982.

(3) אמדן ההשקעה:

א. עב' הריסה ובניה	340,000
ב. חלונות פריקסט	240,000
ג. עב' נגרות	100,000
ד. אנסטלציה סניטרית	220,000
ה. עב' חשמל	60,000
ו. 8 מזגנים	100,000
ז. רהוט	290,000
ח. תכנון ומנהלה (7%)	90,000
סה"כ ההשקעה:	1,440,000 שקל

(4) עלות שפוץ חדר: $\frac{1,440,000 \text{ שקל}}{16} = 90,000$ שקל

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - חיובית מיום 17.6.81

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

33% מההשקעה המוכרת הנאמדת ב-1,440,000 שקל, דהיינו 475,000 שקל.

6. בעלת הפרוייקט

שם השותפות בעלת הפרוייקט: בית הארחה איילת השחר.
השותף הסימלי הוא קבוץ כפר גלעדי.
שעור תפוסת המיטות לשנת 1980 היה כ-64.5%
שעור לינות התיירים מסך כל הלינות לשנת 1980 היה כ-75.5%.

להלן תמצית הדו"חות הפיננסיים - בלתי מבוקרים לשנה שנסתיימה ב-30.4.79 (אלפי ל"י)

מאזן

רכוש קבוע	8,033	הון עצמי	2,760
רכוש שוטף	6,310	מענקים	254
השקעות	575	הלוואות השותפים	294
		הלוואות לז.א.	2,217
		קבוץ איילת השחר חשבון שוטף	5,750
		הלוואות לז.ק.	3,642
	14,918		14,917

דו"ח רווח והפסד

הכנסות מלינה, ארוחות ופדיון בדוכן	35,085	
הכנסות אחרות	2,225	
סה"כ הכנסות		37,340
הוצאות הפעלה	30,801	
הוצאות הנהלה וכלליות	1,503	
הוצאות מימון	2,577	
סה"כ הוצאות		31,881
יתרת רווח		5,459

א.ש./מ.ל.
[illegible].6.81

מלון אסתאר, נהריה (0018/12)

1. תמצית הבקשה

שם החברה בעלת הפרוייקט:	מלון אסתאר נהריה בע"מ
מקום הפרוייקט:	נהריה
אזור פיתוח:	א'
מספר חדרים:	26
דרגה:	*3
הבקשה:	הלוואה לשיפוצים
השקעה מוכרת:	1,680,000 שקל
סכום הלוואה מוצע לדיון:	554,000 שקל
מועד תחילת ביצוע:	5/81
מועד גמר צפוי:	1/82
מועד קבלת הבקשה:	29.4.81
המלצת ועדת סינון:	10.6.81 (המלצת מח' בתי מלון)
המלצת ועדת השקעות:	
מועד קבלת חומר אחרון:	26.6.81
הלוואות קודמות:	12,000 שקל (ההלואה נפרעה)
פיגורים:	אין

2. המלצות

(א) לאשר הלוואה בשעור 33% מההשקעה המוכרת בסך 1,680,000 שקל ובלבד שהלוואת חברתנו לא תעלה על 554,000 שקל.

(ב) ההלוואה מאושרת למימון שיפוצים בבית המלון.

(ג) זמן פרעון ההלוואה 6 שנים.

(ד) תנאי ההלוואה יהיו בהתאם להוראות החשב הכללי מיום 21.11.79 (הצמדה מלאה)

(ה) תנאים כלליים כרגיל.

2/...

3. רקע

(א) מנהלי המלון החלו בביצוע עבודות שיפוצים בבניה ובהחלפת ציוד ומבקשים הלוואה למימון השיפוצים הנ"ל.

(ב) להלן דו"ח מהנדסי חברתנו מיום 24.6.81:

(1) תאור ההשקעה:

א. העתקת המטבח הקיים והתאמתו לצרכי המלון.
ב. בנית קונדטוריה ובית-קפה.
ג. בנית שרותים לצבור.
ד. בנית חדר לקרור עמוק.
ה. העתקת דלפק הקבלה.
ו. רכישת ציוד מטבח.

(2) לוח זמנים:

א. התחלת עבודות: מאי 1981.
ב. גמר משוער: ינואר 1982.

(3) נתוני שטחים:

א. קונדטוריה	49.0 מ"ר
ב. מטבח	9.5 מ"ר
ג. שרותים לצבור	7.5 מ"ר
ד. חדר קרור	8.4 מ"ר

(4) אמדן ההשקעה:

א. עב' בניה ומלאכות	190,000 שקל
ב. מתקני תברואה	60,000 שקל
ג. חשמל ותאורה	110,000 שקל
ד. תגבור זרם	120,000 שקל
ה. ציוד מטבח וקונדטוריה	930,000 שקל
ו. חדר קרור	100,000 שקל
ז. פתוח חוץ	60,000 שקל
ח. תכנון ומנהלה (7%)	110,000 שקל
סה"כ ההשקעה:	1,680,000 שקל

4. המלצות מנהל התיירות

(א) ועדת סינון - המלצה חיובית של מח' בתי מלון ואכסון מיום 10.6.81.

(ב) ועדת השקעות -

5. סכום הלוואה מוצע לדיון

33% מההשקעה המוכרת בסך 1,168,000 שקל, דהיינו 554,000 שקל.

6. החברה בעלת הפרוייקט

שם החברה בעלת הפרוייקט: מלון אסתאר נהריה בע"מ
בעלי המניות בחברה הנ"ל הינם: מר א. זוהר 50%
חברת ורטהיימר בע"מ 50%

להלן תמצית הדו"חות הפיננסיים לשנה שנסתיימה ב-31.3.80 (אלפי ₪)

מאזן

רכוש קבוע	270	הון ועדפים	167
השקעות	239	עתודה	10
רכוש שוטף	352	התחייבויות שוטפות	719
הוצאות נדחות	35		
	896		896

דו"ח רווח והפסד

הכנסות מארוח	1,941	
הכנסות אחרות	146	
סה"כ הכנסות		2,087
הוצאות שכר	1,029	
הוצאות מזון	228	
הוצאות הפעלה אחרות	443	
הנהלה וכלליות	203	
סה"כ הוצאות תפעול		1,903
רווח תפעולי גלמי		184
פחת והפחתות		21
הוצ' מימון		144
רווח לפני מס		19

א.ש./מ.ל.
26.6.81

לעקר השקעות

משרד העבודה מסחר ותיירות
מינהל התיירות

אגף תכנון וכלכלה

ירושלים, כז' בסיון תשמ"א
29 ביוני 1981

פרטיכל ישיבת ועדת ההשקעות מס' 102/5/81 שהתקיימה ביום 25.5.81

הנושאים שנדונו:

1. מלונות הים האדום בע"מ - הקמת מלון שרתון אילת 495 חדר 5*:

הועדה מחליטה לאשר את תכנית החברה הנ"ל להקמת מלון בן 5* ובו 495 חדר, במגרש מס' 101 בחוף הצפוני באילת. ההשקעה נאמדת ב-183,645,000 שקל והועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

2. אשלון בע"מ - הקמת מלון (חב' אסטרוס) באילת - 189 חדר 3*: הועדה מחליטה לאשר את תכנית החב' הנ"ל להקמת מלון בן 189 חדרים בדרגת 3* על מגרש מס' 30 באזור החוף הצפוני באילת, בהשקעה הנאמדת ב-41,769,000 שקל. הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

3. בית הארחה קיבוץ הגושרים - הרחבה 56 חדרים: הועדה מחליטה לאשר הרחבת בית הארחה הגושרים ע"י תוספת של 56 חדרים ומבנה לשטחי ציבור (חדר אוכל, מטבח, מחסנים ושרותים) בהשקעה הנאמדת ב-21,814,000 שקל. הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

4. חב' שייט כנרת - רכישת ספינות: הועדה מחליטה לאשר את תכנית חב' שייט כנרת לרכישת שתי ספינות חדשות (הוצרת הולנד) בקיבולת של 180 נוסעים כל אחת ובהשקעה הנאמדת ב-5,312,000 שקל. הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

5. מלון אויה - שיפוצים: הועדה מאשרת תכנית מלון אויה לבצע שיפוצים ב-80 חדרים בהשקעה של 1,150,000 שקל. הועדה ממליצה בפני החברה לפיתוח מפעלי תיירות על מתן הלואה בשיעור המקובל ;

6. כפר נופש לדברוק אילת: הועדה רושמת לפניה את פניית השר לחפ"ת ובה המלצתו כי ההלואה שתינתן לפרויקט תחושב לפי מפתח שכל יחידת נופש תוכר כ-2.4 חדרים במלון 3*. (החלטה קודמת של ו. השקעות ודירקטוריון חפ"ת קבעה כי המימון ינתן לפי מפתח של 2 חדרים בדרגת 3* לכל יחידת נופש בכפר הנופש לדברוק).

7. מלון רמת חמיר ירושלים - בניית אולם כינוסים: בדיונים קודמים הוחלט שלא להמליץ על הלואה נוספת מעבר להלוואה שאושרה לפי השקעה קבועה לחדר. הנושא מובא לועדה פעם נוספת בעקבות המלצת השר להעניק למלון הלואה נוספת לשם מימון אולם כינוסים. הועדה מחליטה לדחות את הדיון לישיבה הבאה מאחר שתכנית אולם הכינוסים לא נבדקה עדיין ע"י אדריכל ד. פיקר וכן לשם בירור נוסף של משמעותן של חריגות הבנייה במלון, הנמצא בבנייה מתקדמת.

ר ש מ : אלי סובל

העתק: לשכת השר
לשכת המנכ"ל
חברי ועדת ההשקעות

מערך תעשיה מסחר ותיירות

מינהל התיירות

ירושלים, א' באייר תשמ"א
5 במאי 1981

פרטיכל ועדת השקעות מס' 102/3/81 שהתקיימה ביום 3.4.81

נכחו: א. אלסמן - יו"ר
ד. וילק
י. שורץ
מ. ריגל
א. ברוק (מ"מ)
} חברים

ב. הדרי
א. שובל
ג. שמיר
ד. פיקר
} מוזמנים

הנושאים שנדונו

1. קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות
2. חניון עין גב - הרחבה
3. חניון האון - הרחבה
4. מלון מושב שורש - הרחבה ושיפוצים
5. מלון ורד הכרמל חיפה - הקמה 23 חדרים 2*.
6. מלון זכריה דרוקר נצרת עילית - דרגה מתוכננת
7. מלון מגדלי על ים המלח - שינוי הרכב בעלות
8. מלון ספורט אילת - תוספת 80 חדר לאישור

1. קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות: הועדה מאשרת את ההצעה שהוגשה לפניה, בשינויי נוסח קלים. מחלקת השקעות תכין דף קריטריונים בהתאם לרשימת יועצים מפורסת שתוכן ע"י אדריכל פיקר. הקריטריונים יוצמדו מעתה להודעה הנשלחת ליזם לאחר ועדת סינון והמפרסת את החומר אותו יש להגיש לועדת השקעות ולדירקטוריון חפ"ת.. היזם יגיש את רשימת היועצים בצירוף הסכמי התקשרות מחייבים עימם בטלב של הגשת תכניות ראשוניות לבדיקה. האדריכל הבודק יעביר חוות דעת על הרשימה שהוגשה ובמידה שיהיו הערות והיזם יערער עליהן יובא ענינו לדיון בועדת סינון.
הועדה מחליטה להחיל קריטריונים אלה על כל יזם שלא חתם עדיין חוזה, הלואה עם חפ"ת.

2/..

2. <u>חניון עין גב - הרחבה:</u> הועדה מאשרת את תכנית קיבוץ עין גב להרחבת חניון הקמפינג ע"י תוספת 33 בתי נופש, מבנה שרותים (90 מ"ר), מחסן סכסיל (20 מ"ר). הגדלת מבנה קבלה ב-12 מ"ר ופיתוח מערכות מים, ביוב, חשמל, סלילה חנייה וגינון.
ההשקעה נאמדת ב-6.19 מליון שקל. הועדה ממליצה בפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר ובפני חפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל, איטור ההלואה יותנה שבתוך שנה יבוצעו השיפוצים והשיפורים הנדרשים באזור האוהלים שבחניון. בכל מקרה 20% אחרונים של ההלואה להרחבה יוחזרו רק לאחר "מח" תכנון פיזי תודיע לחפ"ת כי בוצעו העבודות הנדרשות באזור האוהלים.

3. <u>חניון האון - הרחבה:</u> הועדה מאשרת תכנית קיבוץ האון להרחבת חניון הקמפינג ע"י תוספת של 15 בתי נופש וביצוע מערכות חשמל, ביוב, מים, דרכים וגינון ותוספת חדר שרותים ומקלחות, בהשקעה של 6,681,000 שקל.
הועדה ממליצה בפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר ובפני החפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל.

4. <u>מלון מושב שורש - הרחבה משחי ציבור ושיפוצים:</u> הועדה מאשרת את תכנית מושב שורש לבניית חוסמות למטבח, שרותים , מלתחות,מחסן, מרקלין, חנות ומחרדים, רכישת ציוד חשמל ומטבחוביצוע כביש ותאורה, בהשקעה של 1,980,000 שקל.
כמו כן ביצוע שיפוצים ב-20 יחידות אירוח (מבנים מבוליים) בהשקעה של 211,000 שקל.
לגבי ההרחבה ממליצה הועדה בפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר, בפני חפ"ת ממליצים על מתן הלואה בשיעורים המקובלים לגבי הרחבה ושיפוצים.

5. <u>מלון ורד הכרמל חיפה:</u> הועדה מאשרת את התכנית להקמת מלון בן 23 חדרים בדרגת 2 כוכבים בהשקעה של 1,712,000 שקל וזאת ע"י בינוי מחדש של מבנה ישן. הועדה ממליצה בפני חפ"ת על מתן הלואה בשיעור המקובל ובפני מרכז ההשקעות על מתן מעמד של מפעל מאושר.

6. <u>מלון זכריה דרוקר נצרת עילית - דרגה מתוכננת:</u> הועדה לא רואה בשלב זה סיבה לשנות את החלטת ועדת סינון כי המלון יוקם לפי דרגת 3*.
בתידה שתהיה התקשרות מחייבת עם חברת ניהול או שהיזם יביא נימוקים מיוחדים תידון שוב דרגת המלון.

7. <u>מלון מגדלי-על (מ. ליפשיץ) ים המלח - שינוי הרכב בעלות:</u> הועדה מאשרת את בקשת היזמים לשנות את הרכב הבעלות בחברת המלון ע"י העברת 50% ממניות המלון ממר אריך לזובסקי משוויץ אל מר מאיר פינק מארה"ב - היא ו/או חברה שבבעלותו.

8. <u>מלון ספורט אילת - תוספת 80 חדר:</u> הועדה מאשרת איטור מיקדמי תוספת של 80 חדר לאיטור בניתן שניתן והעמדת סך החדרים במלון המתוכנן על 200. המלצות ינתנו למרכז ההשקעות ולחפ"ת רק לאחר שיוגשו ויבדקו תכניות מפורטות כמקובל ובתנאי שמרכז הספורט יתוכנן יבנה ויושלם במקביל למלון. כמו כן יותנה האיטור המפורט בכך שבתוך שנה ייחתם הסכם ניהול מחייב עם חברת ניהול.

ר ש מ : אלי שובל

העתק: א. אלטמן - יו"ר
לשכת השר
לשכת המנכ"ל
ממונים על אזורים

אלי: מר טומי ליטרסבלום

לו

לידיעה

משרד התעשיה המסחר והתיירות

מינהל התיירות

ירושלים : יח' באדר ב' תשמ"א
24 במרץ 1981

אל : חברי ועדת ההשקעות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 102/3/81 אשר תתקיים ביום ו' 3.4.81 בשעה 8.30 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

על סדר היום :

1. קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות (חומר חולק)

2. חבירון עין גב - הרחבה ושיפוצים.

3. חבירון האון - הרחבה ושיפוצים.

4. מלון שורש - הרחבת שטחי ציבור ושיפוץ חדרים.

5. מלון פנינת הכרמל חיפה - הקמת מלון 2*, 23 חדר.

6. מלון זכריה דרוקר בצרת עילית - דיון מיקדמי על דרגה ומס' חדרים.

7. מלון מגדלי על (מ. ליפשיץ) ים המלח - שינוי הרכב הבעלות.

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' ממון והשקעות

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מלון זכריה דרוקר, נצרת עילית

לפני כחצי שנה נתנה ועדת סיגון תשובה חיובית ליזם ביחס להקמת מלון שלושה כוכבים בנצרת עילית. בהמשך הוקצה לו המגרש ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפני כשלושה חודשים והוחל בעבודות בניית המלון.

כעת במצאת התכנית בשלב של אישור התכניות והכנתה לדיון בועדת השקעות ובדירקטוריון חפ"ת.

התכניות שהוגשו לבדיקת האדריכל מתייחסות למלון 250 חדר, 4*. ועדת סיגון לא ראתה מקום לשנות את ההחלטה ביחס לדרגת 3* ואי לכך מובא הנושא להחלטת ועדת השקעות.

כזכור אושרה בנצרת הקמתו של מלון צליינות בן 200 חדר בדרגת 4*. ועדת השקעות מתבקשת להחליט לפי איזו דרגה לבדוק את התכניות והאם להתנות את הבאת הנושא לדיון בכך שתכניות המלון ישונו בהתאם לצורך במידה שידרש.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מלון מגדלי על ים המלח - שינוי בהרכב בעלות

מלון מגדלי על במצא בבנייה בחמי זוהר לחוף ים המלח. במלון יהיו 176 חדרים בדרגת 3*.

הבעלות שאושרה בחברת המלון היבה 50% לחברת מתתיהו ליפשיץ בע"מ ו-50% למשקיע השווצרי אריק לזובסקי.

הטיפול בהקמת המלון הוחל עוד ב-1976 כאשר היזם זכה במכרז שהוצא ע"י משרד התיירות.

תחילת ההקמה התעכבה בשל עיכובים באישור התכניות ובעיקר בשל צו הקפאת הבנייה שהוצא ע"י הממשלה במרץ 1979. בקשת היזם להיתר בנייה לא אושרה ע"י ועדת ההקפאה וגם ערעור של היזם בפני ועדת מבכלים נענה בשלילה. במקביל קיבלה הממשלה החלטה בדבר הצמדת הלוואות הפיתוח.

החלטות אלה ובעיקר איסור הבנייה, הביאו להחלטת המשקיע הדר מר לזבסקי לפרוש מהשותפות.

עתה מבקשת חברת המלון לצרף אליה את מר מאיר פינק מארה"ב כבעל 50% במניות חברת המלון במקומו של מר לזובסקי.

מר פינק היבו בעל השקעות בארה"ב ובליבריה. בישראל יש בבעלותו 50% ממפעל פילארו, תעשיות מיכלי קרטון גלי בחולון, המעסיק 130 פועלים ומחזורו למעלה מ-10 מליון $.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אל: מר אבי ברוך

יו"ר - הישראלי

משרד התעשיה המסחר והתיירות

מינהל התיירות

ירושלים : יח' באדר ב' תשמ"א
24 במרץ 1981

אל : חברי ועדת ההשקעות

הנכם מוזמנים לישיבת הועדה מס' 102/3/81 אשר תתקיים ביום ו' 3.4.81 בשעה 8.30 בלשכת מנהל מינהל התיירות.

על סדר היום :

1. קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות (חומר חולק)

2. חבירון עין גב - הרחבה ושיפוצים.

3. חבירון האון - הרחבה ושיפוצים.

4. מלון שורש - הרחבת שטחי ציבור ושיפוץ חדרים.

5. מלון פנינת הכרמל חיפה - הקמת מלון 2*, 23 חדר.

6. מלון זכריה דרוקר בצרת עילית - דיון מיקדמי על דרגה ומס' חדרים.

7. מלון מגדלי על (מ. ליפשיץ) ים המלח - שינוי הרכב הבעלות.

ב ב ר כ ה ,

אלי שובל
מנהל מח' ממון והשקעות

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות

סיכום דיון והצעת טיוטא לקביעת קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמת מלונות.
נערך ביום 6.1.81 בהשתתפות: מ. ריגל, א. פלג, אדריכל דן פיקר, א. יובל

1. רקע

א. יזמים רבים עושים שגיאות בתכנון ובהקמה של מלונות וכתוצאה נגרמים להם נזקים בסכומים גדולים וצורך לתקן טעויות אלה. הסיבה העיקרית היא חוסר ייעוץ מקצועי מתאים בכל הנוגע לתכנון המלון לרכישת הציוד והריהוט וכד׳. הקריטריון הקיים מחייב עמידה בתקנים פיזיים, אך אין בו כדי למנוע שגיאות אלה.

ב. בדיונים שנערכו וכן מהנסיון שהצטבר בעבר הסתבר כי אין אפשרות לחייב יזם להתקשר עם חברת ניהול כבר בשלב התכנון הראשוני, אם כי מצב זה הוא הרצוי ביותר.
אי לכך יש צורך לגבש קריטריונים אשר יכפו על היזם התקשרות עם גורמים מקצועיים לצורך הקמת המלון. יש להדגיש כי במקרה של יזמות גדולות ורציניות, ממילא נוהג כך היזם עצמו.

2. הצעת קריטריונים לייעוץ מקצועי להקמה

א. כל יזם יהיה חייב בייעוץ מלונאי לזמן הקמת המלון (משלב הכנת תכניות להיתר בנייה עד גמר הביצוע). ייעוץ זה יהיה ע"י חברת ניהול מוכרת או ע"י מלונאי בעל תעודת הסמכה אשר יוכיח נסיון של 5 שנים לפחות בהקמה ו/או תפעול של פרוייקטים ברמה ובגודל דומים לזה של הפרוייקט הנדון. הייעוץ המלונאי יכלול שרותי קניינות לציוד, ריהוט וכד׳.

ב. על היזם יהיה להתקשר עם בעלי מקצוע מוסמכים (רשומים בחוק) כיועצים מתכננים ומפקחים להקמת הפרויקט. רשימת בעלי המקצוע הנדרשים תוכן ע"י אדריכל דן פיקר לפי דרגה וגודל המלון (כגון יועצי קונסטרוקציה, סניטציה, מיזוג אויר ועוד).
לא ידרשו מהיועצים הוכחות ביחס לנסיונם בענף, אך לגבי אדריכל הפרוייקט ייקבע כי אם אין לו נסיון בתכנון הקמה של פרוייקט דומה, יוכלו מינהל התיירות וחפ"ת לחייב את היזם להתקשר בנוסף לכך, ולשלב התכנון הרעיוני-ראשוני בלבד (תכנון קונספטואלי) עם אדריכל בעל נסיון בתכנון מלון דומה (דרגה וגודל).

ג. בכל מקרה ההתקשרויות של היזם יהיו בחוזים מחייבים ויהיה צורך לוודא איתם בשלב שלאחר ועדת סינון ולפני הגשת "בקשה להיתר בנייה" (1:100) לבדיקת האדריכל. רשימת היועצים תוגש בדרך כלל יחד עם התכניות הראשוניות (1:200, או סקיצות) לאדריכל פיקר.

ד. מוצע להחיל את הקריטריונים על כל יזם שלא חתם עדיין חוזה הלוואה עם חפ"ת.