

קביעתם, יישומם ואכיפתם של הכללים בעניין דירות הנופש במרינה הרצליה בהתאם לפסק הדין (1)

פרק 1: תיאור ורקע

1.1. מתווה זה נעשה בעקבות השגות הרוכשים בכתב והשימוע שהתקיים לבאי-כוח הרוכשים ביום 14.11.11, והוא בא במקומו של המתווה הקודם שנשלח במכתב העירייה אל רוכשי היחידות ביום 31.1.10.

1.2. הנספחים המצורפים למתווה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3. מתווה זה גובש בהתאם להוראות פסק הדין בע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית ואח' נ' החברה להגנת הטבע ואח', ומהווה את יישום העקרונות שנקבעו בפסק הדין בדבר העמדת יחידות הנופש במרינה הרצליה לציבור הרחב. סמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לקבוע כללים אלו נובעת, בין היתר, מפסק הדין שקבע כדלקמן:

"אין מקום לקבוע במסגרת פסק דין של ערכאה שיפוטית את התשתית המפורטת להגשמת הייעוד התכנוני של הדירות. יש להסתפק בהצבת העיקרון, כפי שעשה בית המשפט לעניינים מינהליים, ובדין כך. עם זאת, במסגרת קביעת העקרון, יש לקבוע כי השימוש בדירות חייב להיות בעיקרו שימוש ציבורי, ולכן יש להעמיד את הדירות לרשות הציבור הרחב בכל דרך שהיא במשך מרבית תקופת השנה ולמעלה ממחצית השנה במצטבר (השוו פרשת חוף הכרמל, 414-416). הוראה ברוח זו תיכלל בכל חוזה לרכישת דירה במיתחם, ותחול על כל הרוכשים, ועל חליפיהם, בעתיד. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תדאג למימושה של הוראה זו במלוא האמצעים העומדים לרשותה. ועדת התכנון המקומית מופקדת מכוח חוק התכנון והבניה על אכיפת דיני התכנון ברשות המקומית הנתונה לפיקוחה, והיא תדאג מכוח סמכותה וחובתה זו לקביעתם, ליישומם ולאכיפתם, הלכה למעשה, של הכללים הראויים בענין זה (סעיף 27 לחוק התכנון והבניה) " [סעיף 109 לפסק הדין].

1.4. כפי שנקבע בפסיקת בתי המשפט, בדו"ח מבקר המדינה, בחוזר מנכ"ל משרד התיירות ובתכניות המתאר, רצועת חוף הים בישראל היא משאב טבע חשוב, אך מצומצם בשטחו, המיועד לציבור הרחב להנאתו ולשימוש, ולציבור מוקנית זכות גישה לרצועת החוף. הוראות הדין אוסרות ככלל על בניה למגורים ברצועת החוף. מותר לבנות ברצועת החוף בנייה מלונאית, וזאת מכיון שכל אדם והציבור הרחב רשאי לשכור חדר במלון ובכך נשמרת זכות הגישה והשהייה של הציבור לחוף ולמבנים שבחוף.

¹ ע"מ 2273/03 אי התכלת ואח' נ' החברה להגנת הטבע ואח' (פסק דין מיום 7.12.2006).

- 1.5. מבקר המדינה, בדו"ח מס' 49 לשנת 1998, עמד על הצורך למנוע תופעות של מכירת דירות למגורים על-ידי יזמים באזורי תיירות ונופש בחוף הים תחת הכינוי "מלון דירות" או "דירות נופש" (ע' 361-367).
- 1.6. בתי המשפט, בשורת פסקי דין, אסרו בניה ושימוש למגורים על קרקע שייעודה מלונאות.
- 1.7. בפסק דינו של ביהמ"ש העליון בנושא זה בפרשת דירות הנופש במרינה הרצליה, שניתן ביום 7.12.2006 בתיק עע"ם 2273/03 (וערעורים נוספים) אי התכלת ואח' נ' החברה להגנת הטבע ואח', דחה בית המשפט העליון את ערעוריהן של 6 חברות בניה. ביהמ"ש העליון אישר את פסק דינו של נשיא ביהמ"ש המחוזי בת"א השופט אורי גורן בעת"מ 2038/98 (2) (להלן יחדיו: "פסקי הדין"), שאסר בניה או שימוש למגורים ביחידות במרינה הרצליה, והתיר מכירת דירות נופש בתנאי ובכפוף לכך שהן תשמשנה למלונאות ולצורך כך יצורפו למאגר דירות להשכרה מלונאית למשך תקופה מינימלית מדי שנה ועל-פי כללים שתקבע הועדה המקומית.

2. פרק 2: מושגים

לכל המונחים/מושגים במתווה זה תהא המשמעות הנודעת להם בצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

- 2.1. "דירות הנופש" או "יחידות הנופש" או "היחידות" – דירות הנופש במרינה הרצליה אשר נרכשו לראשונה לאחר התאריך 09/12/1999, וככאלה חייבות להיות פתוחות בפני הציבור הרחב לנופש ולתיירות כפי שנקבע בפסקי הדין.
- 2.2. "רוכש", "רוכשים" – מי שרכש דירת נופש במרינה הרצליה.
- 2.3. "חברת ניהול" או "החברה" – תאגיד שיעמוד בקריטריונים המפורטים בנספח א' למתווה זה ואשר יעסוק רק בפעילויות המפורטות במתווה זה, לרבות שיווק היחידות לציבור הרחב, קביעת תעריפי ההשכרה המלונאית, ניהול ההשכרה המלונאית של היחידות ומתן שירותים למתארחים ביחידות.
- 2.4. "השכרה מלונאית" – העמדת היחידות באופן אמיתי וסביר לרשות ציבור התיירים והציבור הרחב לתקופות קצרות וקצובות באמצעות מסירת החזקה הבלעדית בהן לידי חברת ניהול, כשהן מוכנות וזמינות להשכרה מלונאית לציבור הרחב, למשך תקופה שלא תפחת מ-9 חודשים במצטבר מדי שנה, ולפרקי זמן קצרים שלא יעלו על 3 חודשים בשנה.
- למען הסר ספק וכדוגמא בלבד שאינה ממצה: השכרת היחידה בתקופת השימוש הציבורי לרוכש היחידה, או רק בין קרובי משפחה, או השכרות צולבות בין רוכשי יחידות נופש, והכל בין במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגיד בשליטת בעל היחידה, לא יחשבו כהעמדת היחידות באופן סביר לרשות הציבור הרחב.

² עת"מ 2038/98 החברה להגנת הטבע נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח', פסק דין מיום 9.12.1999, ופסק דין משלים מיום 6.2.2003.

למען הסר ספק, רוכש לא יוכל להתארח ביחידה שלו במהלך התקופה בה היא עומדת לשימוש הציבורי. זאת משום שהיחידות מיועדות לשימוש ציבור התיירים והציבור הרחב. הרוכש יוכל להשתמש ביחידתו למשך 3 חודשים במצטבר מדי שנה, וכדי לאפשר גם לכלל הציבור הרחב להשתמש ביחידה, הרי שרוכש שבשנה מסויימת שהה ביחידתו 3 חודשים - לא יוכל באותה שנה להוסיף ולשהות ביחידתו.

2.5. **"הסכם ניהול"** – הסכם בכתב שייחתם בין רוכש לבין חברת ניהול, ובו יוגדרו פרטי ההשכרה המלונאית ואשר יכלול את העקרונות המפורטים בפרק 'הסכמי ניהול' שבמתווה זה, ויאושר מראש בידי משרד התיירות.

2.6. **"הועדה המקומית"** – הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, לרבות ועדת המשנה.

2.7. **"תקופת השימוש על ידי הציבור הרחב"** או **"תקופת השימוש הציבורי"** – משך זמן שלא יפחת מ-9 חודשים במצטבר מדי שנה, במהלכו תימסר החזקה ביחידות לחברת הניהול למטרת השכרתן המלונאית של היחידות לציבור הרחב. האורחים יוכלו לשהות ביחידה פרקי זמן קצרים וקצובים כמקובל וכנהוג בענף המלונאות ואשר לא יעלו על 3 חודשים לכל היותר בשנה.

2.8. **"תקופת השימוש העצמי"** – משך זמן אשר לא יעלה על 3 חודשים במצטבר מדי שנה, במהלכו יוכל הרוכש לשהות ביחידה.

3. פרק 3: חובת הרוכש

3.1. עשיית שימוש כדין ביחידה הוא:

3.1.1. התקשרות הרוכש עם חברת ניהול בהסכם ניהול;

3.1.2. מסירת החזקה הבלעדית ביחידה לחברת ניהול לשם השכרה מלונאית, כשהיחידה פנויה מכל ציוד אישי שיש בו כדי להפריע לשימוש הציבור ביחידה.

3.2. **התקשרות רציפה של רוכש עם חברת ניהול בהסכם ניהול בקשר ליחידה, והעמדת היחידה להשכרה מלונאית – הינה חובת כל רוכשי היחידות, ומהווה תנאי למימוש ייעודן התכנוני.**

3.3. אי-העמדת היחידות לרשות הציבור כאמור בסעיפים 3.1 או 3.2 למתווה זה ו/או הפסקתה, משמען, בין היתר, שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתכנית כמשמען בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4. פרק 4: חברת הניהול

- 4.1. כל רוכש יחידה יבחר בחברת ניהול עמה יתקשר בהסכם ניהול בקשר לניהול יחידתו, וזאת בתנאי שחברת הניהול תעמוד בכל הקריטריונים המפורטים בנספח א' למתווה זה.
- 4.2. בטרם ההתקשרות יועברו נוסחי הסכמי הניהול, מבעוד מועד, למשרד התיירות (עם העתק לועדה המקומית), למתן אישורו להם.
- 4.3. על הסכמי הניהול לכלול את ההוראות המפורטות בפרק 5 ובנספח ב' למתווה זה.
- 4.4. במקרה של החלפת חברת ניהול, יינקטו הצעדים המפורטים בסעיפים 4.1-4.3 לעיל.

5. פרק 5: חובת חברת הניהול

- 5.1. חברת הניהול תעסוק אך ורק בניהול יחידות על פי מתווה זה ו/או בניהול יחידות דומות, תוך כדי קיום החובה הבסיסית של הבטחת זכות הגישה לכלל הציבור הרחב ליחידות.
- 5.2. חברת הניהול תקבע את תעריפי ההשכרה המלונאית של היחידות באופן שיבטיח את שיווק היחידות, במספרן המקסימלי, לכמות רבה ככל הניתן של אורחים מקרב הציבור הרחב, והכל לפי עקרונות מסחריים הוגנים וסבירים.
- 5.3. חברת הניהול תהא אחראית, באופן בלעדי, לשיווק היחידות, קביעת תעריפי ההשכרה המלונאית, התקשרות עם אורחים, גביית התשלום והשכרתן המלונאית של היחידות. היא שתקבל פניות ובקשות להתארח ביחידות, והיא שתמסור להם את היחידות למטרות אירוח ונופש. לרוכשי היחידות לא תהא זכות התערבות בכל ההיבטים הללו.
- 5.4. על מנת להבטיח את השימוש הציבורי ביחידות, החזקה ביחידות בתקופת השימוש הציבורי תהא של חברת הניהול בלבד אשר תדאג להשכרתן המלונאית. כדי להבטיח זאת יוחלפו המנעולים בדלתות הכניסה ליחידות למנעול מקודד אלקטרוני או מכני לפתיחת הדלת ולבקרת כניסה.
- במהלך תקופת השימוש הציבורי, חברת הניהול תדאג להחלפת הקידוד במועד עזיבת האורח.
- בתקופת השימוש העצמי, חברת הניהול תדאג להחלפת הקידוד בתום תקופת השימוש העצמי כאשר בעל היחידה (הרוכש) יסיים את שהותו ביחידה.
- 5.5. חברת הניהול תספק שירות לאורחים במשך 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע, וככל שיתעורר צורך תדאג לשלוח נציג מטעמה ליחידות בזמן קצר ככל האפשר.
- 5.6. חברת הניהול תקבל את האורחים, תדאג לניקיון ולתחזוקת היחידות ובכלל זה, תדאג להכנת היחידה לפני תקופת האירוח (ולפי הצורך במהלך תקופת האירוח), תדאג לתיקון תקלות בזמן קצר, בעצמה או באמצעות נותני שירותים עימם תתקשר לצורך כך.

- 5.7. חברת הניהול תקיים ותחזיק יומן אורחים המתייחס לכל יחידה, והכולל את התאריכים בהם עמדה ובהם לא עמדה היחידה לשימוש הציבור הרחב, מועדי כניסה ויציאה של אורחים מהיחידה (Check in, Check out), שמות אורחים וכל פרט אחר הנדרש. יומן האורחים יהיה ממוחשב, באתר מקוון (on line) ומאובטח. לועדה המקומית, באמצעות נציג מוסמך מטעמה, תינתן גישה מקוונת ליומן האורחים של חברת הניהול בכל עת.
- 5.8. חברת הניהול תמסור למשרד התיירות ולועדה המקומית/העירייה, באופן קבוע, דו"חות תקופתיים לגבי השימוש שנעשה ביחידות. הדו"חות יוכנו באופן שיקל על המעקב אחר השכרתה המלונאית של כל יחידה.
- 5.9. כמו כן חברת הניהול תמסור למשרד התיירות ולועדה המקומית/העירייה, בקביעות, דו"חות בדבר אופן שיווק היחידות, דרכי הפרסום, ותעביר כל מידע או מסמך שיבקשו בקשר לכך.
- 5.10. מנכ"ל חברת הניהול יגיש אחת ל-6 חודשים תצהיר חתום ומאומת למהנדס הועדה המקומית, בו יצהיר על קיום חובותיה של חברת הניהול לפי מתווה זה וקיום הוראות המתווה בחצי השנה החולפת. התצהיר יפנה לדו"חות האמורים בסעיפים 5.8, 5.9 למתווה זה לעיל, והדו"חות הללו יצורפו לתצהיר. התצהיר יכלול הצהרות בדבר נכונות הנתונים בדו"חות האמורים.

6. פרק 6: עיקרי המנגנון להשכרתן המלונאית של דירות הנופש לציבור הרחב

- 6.1. כל יחידת נופש תעמוד זמינה להשכרה מלונאית לציבור התיירים ולציבור הרחב ותשווק באמצעות חברת הניהול בלבד, למשך זמן שלא יפחת מ-9 (תשעה) חודשים במצטבר מדי שנה.
- 6.2. כל אדם מקרב הציבור הרחב יהא זכאי, כנגד תשלום לפי תעריף שתיקבע חברת הניהול, להתארח ביחידות תקופות זמן מוגבלות וקצובות כנהוג וכמקובל בענף המלונאי ואשר לא תעלינה על 3 (שלושה) חודשים בשנה, לכל היותר. חברת הניהול לא תסרב סירוב לא סביר לפניית אדם מהציבור שיבקש להתארח ביחידה.
- 6.3. חברת הניהול תהיה הכתובת היחידה לפנייות האורחים בכל נושא ההזמנות, התשלום, התפעול, התחזוקה והשירות של היחידה.
- 6.4. תקופת השימוש העצמי של הרוכש תתואם עם חברת הניהול זמן סביר מראש, וענין זה יוסדר במסגרת הסכם הניהול.

7. פרק 7: לוח זמנים –

7.1. המתווה הראשון נשלח לרוכשים בתאריך 31.1.2010, ונתן לרוכשים הזדמנות נאותה ופרק זמן ממושך ביותר להיערך להעמדת היחידות לשימוש הציבור הרחב. בשים לב לכך, ולאינטרס הציבורי למימוש זכות הגישה ולשימוש ביחידות, המשך לוח הזמנים להפעלת היחידות בהתאם למתווה יהיה כלהלן :

7.1.1. בתוך 90 ימים מיום משלוח מתווה זה לרוכשים, **כל רוכש דירת נופש יהיה חייב להתקשר בהסכם ניהול** עם חברת ניהול, בנוסח שיאושר קודם לכן על ידי משרד התיירות, ולהתחיל להעמיד את יחידתו לשימוש הציבור הרחב באמצעות חברת ניהול, והכל בהתאם להוראות מתווה זה.

7.1.2. **רוכש שלא יעשה כן, יינקטו כנגדו אמצעי האכיפה** בהם ניתן לנקוט על פי כל דין, והם בין היתר: הגשת כתבי אישום, הוצאת צווים להפסקת שימוש בדירות הנופש, וכל אמצעי אחר על פי דין.

7.2. הועדה תקיים בדיקה ומעקב אחר אופן יישום המתווה, ושומרת לעצמה את הזכות לשנותו, לגרוע ממנו, להוסיף עליו, הכל כמתחייב, מעת לעת ובמידת הצורך.

נספח א' – תנאים לאישורה של חברת ניהול

1. על חברת ניהול להיות תאגיד הרשום כדין בישראל.
2. על חברת ניהול לקבל את אישורו של משרד התיירות.
3. ניהול היחידות או יחידות נופש דומות, שיווקן, השכרתן, תחזוקתן ומתן שירות לאורחים יהיה עיסוקו היחיד של התאגיד.
4. היקף פעילות מינימלי 1/אן נסיון מנכ"ל:
תאגיד העוסק בפועל בניהול השכרה מלונאית, לתקופות קצרות וקצובות, של לפחות 50 יחידות נופש כדוגמת אלה שבמרינה הרצליה.

או לחילופין –

תאגיד שמנהלו הכללי הוא בעל הסמכה והכשרה במלונאות וניסיון ניהולי במשך 3 שנים לפחות בענף המלונאות והתיירות, ואשר יש בידי התקשרויות תקפות בהסכמי ניהול ביחס, לכל הפחות, ל - 25 יחידות נופש כדוגמת אלה שבמרינה הרצליה.

לא יהיה ניגוד עניינים, במישרין או בעקיפין, בין בעלי חברת הניהול לבין רוכשי היחידות בכל הקשור ליחידות הנופש והחובות החלות עליהם מכח מתווה זה. לענין זה, תאגיד שיוקם על-ידי בעלי יחידות או בשיתופם לא יוכל לשמש כחברת ניהול.

5. על חברת הניהול להיות מסוגלת לקיים את חובותיה לפי הוראות פרק 5 ונספח ב' למתווה זה והיא תתחייב על כך בכתב כלפי משרד התיירות והועדה המקומית.

נספח ב' – הוראות מנדטוריות בהסכמי ניהול

הסכם הניהול יסדיר את מתן השירותים עבור כל יחידות הנופש שבניהול חברת הניהול, ויכלול את אחריותה הבלעדית של חברת הניהול בנושאים הרלוונטיים, לרבות –

1. קביעת תעריפי האירוח ליחידות, שיווק היחידות, פרסום וקידום מכירות ונקיטת כל האמצעים הסבירים על פי שיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול על-מנת להגדיל את תפוסת היחידות ובכדי להשיא את ההכנסות מהשכרתן המלונאית.

מנגנון חלוקת ההכנסות/הרווחים ייקבע על ידי הרוכש וחברת הניהול, בהסכם הניהול שבין שניהם.

2. ניהול ההזמנות, שיבוץ האורחים ביחידות, רישום האורחים ופרטיהם הרלוונטיים, ניהול יומן אורחים.

3. גביית תשלומים מהאורחים, הנפקת קבלות, ניהול כספים, ניהול מערכת חשבונות לרבות הכנת דו"חות כספיים וכל מסמך אחר הנדרש על פי דין.

4. הכנת היחידות לאירוח, ניקיון היחידות, תחזוקתן השוטפת, שמירת תקינותן הפיסית של היחידות, אביזריהן, הציוד והריהוט בהן.

4.1. חברת הניהול והרוכש ייקבעו, בהסכם הניהול ביניהם, את המנגנון הכלכלי לצרכי חידוש הציוד והריהוט ביחידה ושמירה על רמה תקינה והולמת של ריהוט ואבזור.

5. למען הסר ספק, חברת הניהול תהיה הכתובת היחידה לפניות האורחים בכל נושאי ההזמנות, התשלום, התפעול, התחזוקה והשירות של היחידות.

6. בתקופת השימוש הציבורי, חברת הניהול –

6.1. תקבל את החזקה ביחידות במשך זמן מצטבר של 9 חודשים לכל הפחות, מדי שנה ;

6.2. תדאג כי ההשכרה המלונאית לאורחים תהיה לתקופות קצרות וקצובות, כמקובל בענף המלונאות, ואשר לא יעלו על 3 חודשים לכל היותר בשנה לאותו אורח.

7. לתקופת השימוש העצמי – יוגדר וייקבע נוהל הודעה של רוכש לחברת הניהול, מבעוד מועד וזמן סביר מראש, בדבר מועדי השימוש העצמי.

8. חברת הניהול תדאג להחלפת המנעולים בדלתות היחידות, וכן תדאג להחלפת ושינוי הקידוד, כמפורט בסעיף 5.4 למתווה.

9. הכנת דו"חות תקופתיים, ומסירתם למשרד התיירות ולועדה המקומית, כאמור בסעיפים 5.8 – 5.10 למתווה.

10. מתן אפשרות לרשויות המוסמכות בדין, לרבות הועדה המקומית, ומשרד התיירות, להיכנס ליחידה ולערוך ביקורת בה, לרבות לצורך אכיפת ההשכרה המלונאית, וכן לעיין ביומן האורחים של היחידה ולקבל כל מסמך הנוגע להפעלת היחידה בהתאם למתווה זה.
11. ניהול והפעלת היחידות בהתאם לדרישות והנחיות משרד התיירות והועדה המקומית.