

עדכון מנהלי אזורי תעשייה - עיקרי השינויים בתקצוב פיתוח אזורי תעשייה והוראת מנכ"ל 6.2

ינואר 2021



חסרונות השיטה

- תלות מוחלטת בתקציב מדינה ובהיקף התקציב שאושר ליחידה
- חיוב הרשאה בגובה 100% מעלויות הפיתוח- תקצוב מספר מועט ולא מספיק של אזורי תעשייה בכל שנה
- פיתוח של כל שלב נוסף דורש תקציב נוסף
- היעדר שליטה ומעקב אחרי התקדמות הבנייה
- קושי בניהול ומעקב אחרי תקציבי הפיתוח
- קשירת החובה בתקציב מדינה למענקים עם תקציב פיתוח- חוסר יכולת לקדם שיווק קרקע (פטור ממכרז) בתקופות ללא תקציב
- יזם נדרש לוותר על המענק להוצאות פיתוח ככל והוא מעוניין להתקדם עם הבקשה לפטור

מודל קיים

החלטה על הקמה /
הרחבה של אזור תעשייה
חיוב הרשאה בגובה
100% מעלויות הפיתוח



שיווק הקרקע ליזמים
בפטור ממכרז ובהוצאות
פיתוח מסובסדות



תשלום הוצאות פיתוח
מסובסדות במועד חתימת
הסכם הפיתוח



יתרונות השיטה

- לאחר אישור תקציב ראשוני אין תלות בתקציבי מדינה (למעט מקרי בצ"מ)
- חיוב הרשאה לקדם מימון (פיתוח ראשוני ותשתיות על)- כ- 30%- 40% מעלויות הפיתוח- תקצוב מספר רב יותר של אזורי תעשייה בכל שנה
- עם סיום שיווק כל שלב- שימוש בקדם המימון לצורך פיתוח שלב הבא ללא צורך בתקציב מדינה נוסף
- ניהול המענקים מול ביצוע בפועל והתקדמות היזמים- תמריץ לבנייה
- ניהול עבודות הפיתוח במשק סגור כנדרש וכפי שמבוצע בגופי תשתית של המדינה וחברות ממשלתיות
- ניתן לשווק קרקע בפטור ממכרז גם ללא תקציב למענקים. היזם לא נדרש לוותר על האפשרות לקבלת המענק במקרה זה כתנאי לקבלת הפטור
- אפשרות לקידום מדיניות מושכלת ויעילה יותר לשימוש במענקי השתתפות בהוצאות הפיתוח (כגון תמרוץ ניצול קרקע)

הוראת מנכ"ל – עיקרי השינויים

- הפרדה בין הבקשה לפטור ממכרז לבקשה לסבסוד הוצאות פיתוח – הוראת מנכ"ל 6.11.
- שינוי הגדרת תעשייה
- העברה סמכויות מהוועדה לעובדי מינהל אז"ת
- דיוק הגדרה של "צד קשור"
- הוספת מסלול מפעלים ובתי מלאכה קיימים
- מבנים להשכרה – התאמה לנוהל רמ"י



מענק השתתפות בעלויות פיתוח – ה"מ 6.11

- לאחר המלצה של מנהל אז"ת ואישור עסקה ברמ"י, יזם ישלם את מלוא הוצאות הפיתוח עבור שטח המגרש
- התקציב המלא יכנס לקופת תקציב פיתוח אזור התעשייה
- 4 פעמים בשנה יהיה דיון תקציבי על החזר הוצאות הפיתוח, בהתאם למודל הסבסוד הקיים כיום. הדיון יהיה בהתאם להוראת מנכ"ל חדשה – 6.11
- תשלום החזר יהיה על פי אבני דרך
- ניקוד הבקשה יהיה זהה לניקוד בבקשה לפטור (על פי הוראה 6.2)
- ציון הסף הנדרש לשם אישור דיון בבקשות הוא 60 נקודות

מענק השתתפות בעלויות פיתוח - אבני דרך לתשלום

אבן דרך ראשונה: קבלת אישור בקרה מרחבית

30% מערך ההשתתפות בהוצאות הפיתוח

אבן דרך שנייה: השלמת בניית שלד

30% מערך ההשתתפות בהוצאות הפיתוח

אבן דרך שלישית: קבלת המלצה למעבר להסכם חכירה בהתאם לנוהל מעבר

להסכם חכירה

40% מערך ההשתתפות בהוצאות הפיתוח

מענק השתתפות בעלויות פיתוח

1. הוועדה רשאית לקבוע תנאים או אבני דרך נוספות מטעמים שירשמו
2. בדיקת העמידה באבני הדרך תיעשה בהתאם לנוהל
3. יובהר כי הוועדה רשאית לקבל החלטות בנוגע לעמידה באבני הדרך
4. לוחות זמנים לעמידה בכל אחת מאבני הדרך יקבעו בנוהל

מענק השתתפות בעלויות פיתוח

- שיעור ההשתתפות בהוצאות הפיתוח נקבע על פי 4 קריטריונים של אזור התעשייה:
 - מרחק ונגישות לנתב"ג, נמל ימי ותל אביב
 - רמה חברתית כלכלית של הרשות/יות
 - קשיי שיווק – מתן ניקוד נוסף לאזורים בהם קצב שיווק הקרקעות היה איטי בשנים האחרונות.
 - סיכון ביטחוני וקרבה לגבול

מדרג שיעורי השתתפות: 90% - 75% - 60% - 30%

הגדרת תעשייה

- הרחבת ההגדרה של תעשייה כך שתכלול פעילות מחזור: ענף משנה 3830 בסדר E - מחזור (והשבה) חומרים. בענף משנה זה תוכר אך ורק פעילות של עיבוד גרוטאות וחומרי פסולת מתכתיים אל-משנניים מתכתיים ליצירת חומרי גלם (מוצרי ביניים מעובדים), למען הסר ספק, לא יוכרו פעילויות של השבת חומרים מזרמי פסולת.

שינויים בבקשה – סמכויות אישור

סעיף	בסמכות מי לאשר	הערות
הארכת המלצה לשנה נוספת	צביה	רק בנסיבות שאינן תלויות ביזם
הארכת הסכם פיתוח מעבר ל-6 שנים (הארכה שנייה)	רן \ מנחם	במידה והבנייה החלה. אם לא החלה הבקשה תידון בוועדה
המלצה לביטול עסקה לבקשת היזם	צביה	יש להעביר מסמך חתום על ידי מורשה חתימה בלוגו החברה
סגירת תיק לאחר שרמ"י ביטלו עסקה	צביה	
העברת מניות בחברה בתקופת הסכם הפיתוח	מנחם	לפי נוהל רמ"י לא ניתן להעביר זכויות במהלך הסכם הפיתוח. נדרש אישור שלנו להעברת מניות בחברה, בתנאי שהיזם המקורי נותר עם אחזקות של עד 25% מהחברה.
המלצה לביטול עסקה לאור אי תשלום תוך 50 יום	צביה \ ליזה	

שינויים בבקשה

סעיף	בסמכות מי לאשר	הערות
החלפת מגרש, הקטנה או הגדלה של שטח המגרש באופן לא משמעותי	רן \ מנחם	במידה ותוספת השטח המבוקשת קטנה מ- 1,000 מ"ר או אינו עולה על 50% משטח המגרש המקורי, הקטן מבין השניים.
שינוי אחוזי בנייה	רן \ מנחם	במידה וההמלצה ניתנה במקצה תחרותי – תוחזר הבקשה לוועדה
שינוי יישות משפטית	מנחם	כאשר אין שינוי בזהות הבעלים. לדוגמה, מעבר מעוסק מורשה לחברה בע"מ
העברת זכויות בתקופת הסכם החכירה	מנחם	
שינוי מטרת המפעל	רן \ מנחם	לא שינוי ייעוד – הייעוד נותר תעשייה

הגדרת צדדים קשורים

אחד מאלה:

1. מי שמחזיק במישרין או בעקיפין ב-25% ממניות היזם, או שהיזם מחזיק במישרין או בעקיפין ב-25% ממניותיו, או שניים שגורם אחד מחזיק במישרין או בעקיפין ב-25% ממניות כל אחד מהם;

2. בן משפחה של היזם או של מי שמחזיק במישרין או בעקיפין ב-25% ממניות היזם.

לעניין סעיף זה - "בן משפחה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

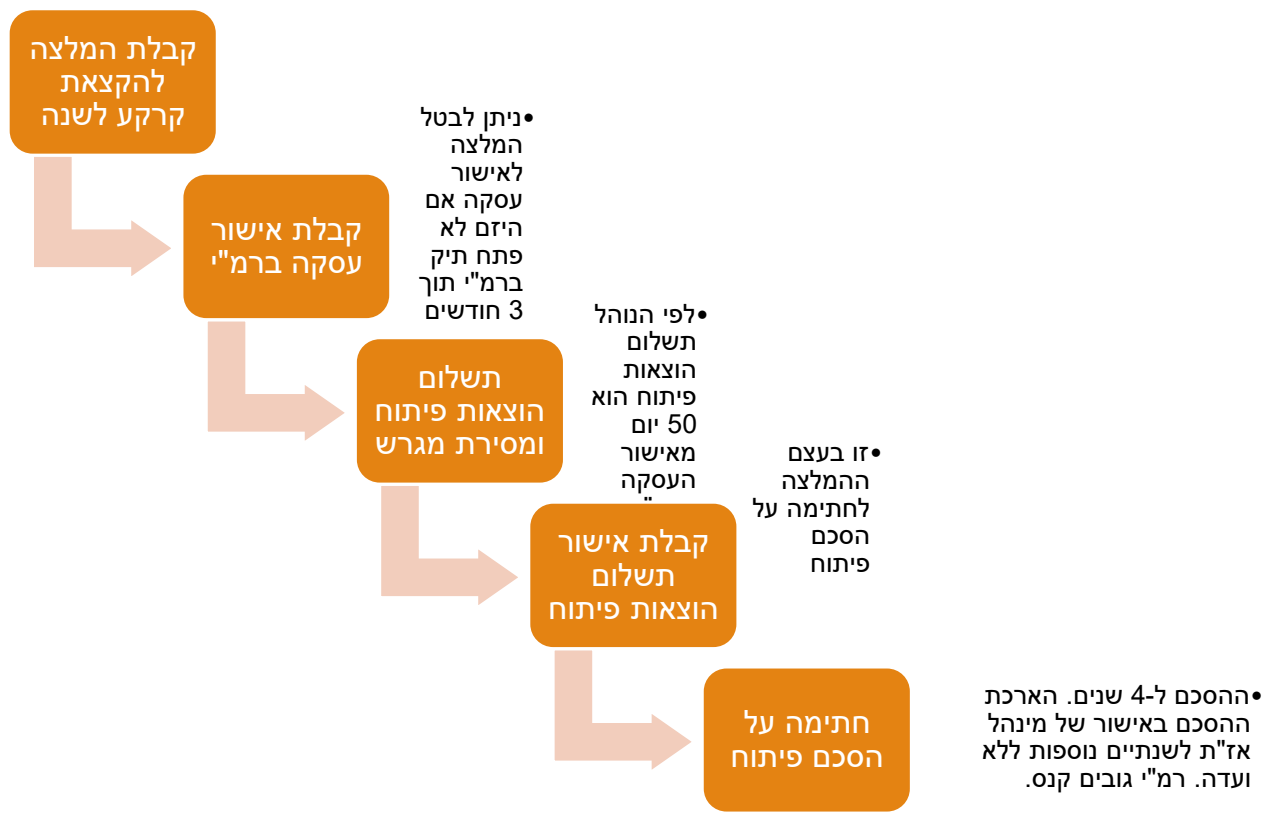
פטור ממכרז - שיטות דיון

- כל הקודם זוכה – באזורים וותיקים עם היצע שטחים גדול.
- עודף ביקוש על היצע - מפרסמים את המגרשים הפנויים ופותחים את המקצה להצעות למשך תקופה מוגדרת. אין משמעות למגרש עליו הגיש היזם את הבקשה. בסיום המקצה הוועדה מחלקת את המגרשים ליזמים מהניקוד הגבוה לנמוך ועל פי ראייה פונקציונלית של האזור.
- העתקת מפעלים ובתי מלאכה – שיטה שנוספה ללא שינוי באמות המידה. בשיטה זו יש תעדוף דיוני לבקשות של מפעלים או בתי מלאכה קיימים. תנאי סף להגשת בקשה בשיטה זו הוא פעילות עסקית קיימת ברציפות במשך שתי השנים הקלאנדריות הקודמות למועד הגשת הבקשה בענף התעשייה או המלאכה

מבנים להשכרה

- ההוראה הותאמה לנוהל רמ"י מאפשר פטור למבנים להשכרה רק לחברות קשורות או לרשות מקומית.
- לרשויות מקומיות, תנאי הסף לאיתנות פיננסית ירד.

תהליך לאחר אישור בקשה



SLA לטיפול בבקשה חדשה

זמן שירות מקסימלי	גורם אחראי	הסבר	פעולה	שלב
	היזם		מילוי טופס מקוון	קבלת הבקשה
7 ימים	מקדם אזורי תעשייה – וויסאם, רימה ומשה.	<p>מיון הבקשה במערכת כולל :</p> <ul style="list-style-type: none"> • מילוי של צ'ק ליסט שמוודא הימצאות המסמכים הדרושים לבקשה • בדיקת תנאי סף, כולל בדיקה שהמבקש אינו בעל חשבון מוגבל ואינו נמצא בהליך של כינוס נכסים או פירוק ואין לו חובות בלתי מוסדרים למשרד הכלכלה והתעשייה – מול החשבות • קבלת אישור מתועד מחברת הבקרה שהמגרש מפותח ומוכן לשיווק (אפשרי לכל האזור \ מתחם) – טופס זמינות מגרש • בדיקה באיזו שיטה משווק האזור והאם הבקשה דורשת תעדוף, על פי רשימת האזורים. 	מיון הבקשה	

שלב	פעולה	הסבר	גורם אחראי	זמן שירות מקסימלי
בדיקה מקצועית	בדיקת בקשות קודמות	בדיקת הקצאות קודמות של היזם ולא חברות קשורות והעברת המידע למנחם ולבודק המקצועי עם תיעוד בתיק היזם	מטה	3 ימים
	העברת התיק לבודק מקצועי חברה חיצונית	כולל ביצוע מעקב אחר זמני הבדיקה	מטה	
	יידוע מנהל המינהלת \ נציג הרשות המקומית על הגשת בקשה לאזור ושליחת בודק	מחוז		
	העברת חוות דעת למערכת		חברה חיצונית	30 ימים

כל שבוע	מטה	<p>זימון חברי הוועדה, ווידוא קוורום, זימון מנהלי מינהלות על פי סדר היום.</p> <p>זימון חשב ואג"ת לוועדות עם תקציב.</p>	קביעת מועד לדין בוועדה	ועדת שיווק
7 ימים לפני כל ועדה	מטה	<p>הבקשות יעלו על פי סדר הגשת הבקשה.</p> <p>בקשות בהן לא התקבלה החלטה סופית בוועדות הקודמות ידונו בתחילת הוועדה</p>	הכנת סדר יום	
3 ימים			<p>הטמעת הפרוטוקול במערכת ווידוא שליחת המכתב המתאים מהמערכת ליזם, למינהלת אזור התעשייה ולחברה המנהלת</p>	טיפול לאחר הוועדה

סה"כ עד 50 ימים