

23 לנובמבר, 2022

לכבוד
שני אלדן
מהנדס העיר טבריה
עיריית טבריה

שלום רב,

הנדון: דרישתכם לחידוש היתר לשימוש חורג במלון ברז'יק
סימוכין: מכתבם מיום 10/07/2022; היתר לשימוש חורג מס' 101298002 לאולמי קונטיננטל
מכתבי למר חזי עברו מיום 7/9/2022

לבקשתו של מר מיכאל ברז'יק, בעליו של מלון ברז'יק החבר בהתאחדות המלונות בישראל, ולאור היחסים הטובים שבין ההתאחדות לבין עיריית טבריה, אני מתכבד לפנות אליך בקשר עם הנדון.

1. כידוע, התאחדות המלונות בישראל, הינה ארגון מעסיקים יציג המאגדת ומייצגת כ- 430 מלונות המהווים את חלקם הארי של המלונות בישראל. ממטרות ההתאחדות הוא פיתוח וקידום הענף.
2. המלון פנה אלינו לאחר שקיבל את מכתבכם שבסמך, בו הוא נדרש לחדש את תוקף היתר לשימוש חורג שנדרש ממנו לשם הפעלת חדר האוכל של המלון גם כאולם אירועים, בשעות בהן אין צורך בחדר אוכל במלון.
3. עמדת ההתאחדות, המבוססת על הפסיקה ארוכת השנים הקיימת בנושא, הינה כי אין לדרוש היתר לשימוש חורג ו/או תוספת שימושים לתב"ע, בבית מלון לגבי שימושים שהינם נלווים לפעילות המלונאית.

ובמה דברים אמורים

4. חוק שירותי תיירות, תשל"ו-1976 ("חוק שירותי תיירות"), קובע מה הם שירותי תיירות:

"שירותי תיירות – מה הם

2. אלה שירותי תיירות:

(1) בית-מלון, לרבות שירות הניתן בו ועסק הנמצא בתחומנו ומיועד בעיקר לאורחיו:"

5. כך, בהתאם לדיון, כל אדם שהוא לקוח של המלון ו/או של המתקנים המרכיבים את המלון (בריכה, ספא, מסעדה), הינו בגדר "אורח" המלון על פי הדיון, ועל כן, כניסתו למלון מותרת.
6. מכאן, כאשר התלבטו כיצד יש להתייחס לעסקים השונים שבתוך בית המלון, התבססו על הקביעה בחוק שירותי תיירות לעיל, וקבעו כי ככלל, מדובר בעסק אגב לינה החוסה תחת פעילות בית המלון, אם מדובר בשירות נלווה לשירות המלונאי.
7. כך למשל, בעבר כאשר הוחל פטור ממס מעסיקים על עובדים בבתי המלון, בית המשפט נדרש לשאלה - האם הפטור יוחל גם על עסקים בתוך המלון שהם נלווים לפעילות המלונאית או שאותם עסקים יצטרכו לשלם מס מעסיקים. בע"א 2518/91 גלי רות בע"מ נ' פקיד השומה נתניה, פ"ד מח(1), 865, בית המשפט העליון הגדיר כי כל השירותים הסובבים והנלווים בבית המלון, ייחשבו ליהפעלת מלון' המקנים פטור ממס מעסיקים (לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה-1975):

"נדע, על דרך העיקרון, כי כל שירות שנותן מלון לאורחיו, ויהיה מהודר ומיוחד ככל שיהיה,

נכלל במושג "הפעלת מלון", ובלבד שנלווה הוא וטפל הוא לאיכסונו של אורח במלון.

איכסונו של אורח הוא במרכז, וכל שירות לאורחים הסובב-הולך את פעילות האיכסון -

ל"הפעלת מלון" ייחשב."

8. בעניין אחר, בית המשפט נדרש לשאלת התאחדות אולמות האירועים – הכיצד לסווג שטח אולמות האירועים הפועלים במלונות, האם תחת תעריף ארנונה לבתי מלון או לאולמות אירועים. ביהמ"ש קבע כי יש להחיל תעריף ארנונה מלונאית גם על אולם אירועים הפועל בתוך המלון (ה"פ (ת"א) 92/98 אולמי טקסידו ארועים ומסעדות בע"מ נ' עיריית תל-אביב - יפו [נבו, 2/7/95]).

9. מהאמור לעיל עולה כי עסק המספק שירות נלווה שקשור בטבורו לפעילות מלונאית, נחשב בגדר פעילות מלונאית.

10. למעלה מן הצורך, במקרה דנן, האולם אף משמש כחדר האוכל הפעיל של המלון ומשלם תעריף ארנונה מלונאית ולא ארנונה של אולם אירועים. ברם כאמור, על פי החוק והפסיקה, די בכך שהעסק משמש את אורחי המלון כדי לקבוע שהוא חלק אינטגרלי מהמלון ולא נדרש בהוצאת היתר לשימוש חורג.
11. משאלו הם פניי הדברים, אנו מבקשים את בדיקתך החוזרת ואת ביטל הדרישה להוצאת היתר לשימוש חורג עבור הפעלת אולם אירועים בחדר האוכל של המלון, שכן המקום מצוי בתוך שטח בית המלון.

בכבוד רב,
עו"ד ניר קפלן
סמנכ"ל הרגולציה

העתקים:
עופר אזרר, מנכ"ל עיריית טבריה
שמעון בלסון, יועמ"ש עיריית טבריה
נאווה קוקוש, מנהלת אגף רישוי עסקים, עיריית טבריה
חזי עברו, מנהל המחלקה לקידום עסקים, עיריית טבריה
עופר שטרית, יו"ר התאחדות המלונות בטבריה
אבי ניסנקורן, נשיא התאחדות המלונות בישראל
יעל דניאלי, מנכ"לית התאחדות המלונות בישראל
מיכאל ברזייק, בעלים מלון ברזייק בטבריה