

פנייה לקבלת מידע (RFI) 13/26

הזמנה ליזמים ומשקיעים להציע מיזמים ושיתופי פעולה עם החברה הכלכלית לחיפה

רקע ומטרת הפנייה

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן: "החברה") היא תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית חיפה, הפועל לקידום יוזמות ופרויקטים כלכליים ועירוניים לטובת העיר חיפה ותושביה ומשמש זרוע יזמית של העיריה בפיתוח הכלכלי של העיר.

החברה מנהלת נכסים בהיקף של כ-2 מיליארד ש"ח ותקציבה הכולל לשנת 2026 עומד על כ-160 מיליון ש"ח. לחברה מספר חברות בנות:

- פארק מתם – פארק ההייטק הגדול בישראל, בבעלות משותפת עם חברת גב-ים.
- פארק המדע וההייטק – בבעלות משותפת עם חברת מבנה.
- קריית הספורט והבילוי חיפה – המנהלת את אצטדיון סמי עופר.
- היי סנטר – קרן השקעות ומרכז יזמות.
- כלכלית ניהול פרויקטים – ניהול והובלת פרויקטים עירוניים עבור עיריית חיפה.

כחלק מהיערכות החברה לגיבוש תכנית העבודה לשנת 2027, מזמינה החברה יזמים, משקיעים וגופים עסקיים להציג בפניה רעיונות מגובשים למיזמים ולשיתופי פעולה בתחומי הנדל"ן ופיתוח הנכסים, דיפנס-טק, חדשנות והשקעות, אנרגיה ותשתיות תיירות וכן מיזמים נוספים המקדמים פעילות כלכלית מניבה ותעסוקתית בחיפה.

מטרת הפנייה היא איתור מיזמים כלכליים בשלים יחסית שבהם קיימת אפשרות ממשית לשיתוף פעולה עסקי עם החברה. המיזם המוצע חייב להיות מיועד לביצוע בתחומי העיר חיפה. במסגרת הפנייה מבקשת החברה לזהות הזדמנויות חדשות בעלות פוטנציאל כלכלי, עירוני וציבורי, לבחון צרכים ויוזמות העולים מן השוק, להכיר מודלים אפשריים לשיתוף פעולה ולאתר מיזמים העשויים לתרום לפיתוח הכלכלי של חיפה, לחיזוק פעילותה העסקית של החברה ולהשאת ערך לעיר ולתושביה.

פנייה זו מיועדת בין היתר ליזמים, למשקיעים, לקרנות השקעה, לחברות מהארץ ומחו"ל, למוסדות אקדמיים ומחקריים, לקבוצות ולשותפויות בין גופים.

החברה מזמינה הגשת רעיונות מגובשים ובשלים ככל הניתן, אשר יאפשרו בחינה מעמיקה ויעילה. מומלץ כי כל מענה יכלול מודל שיתוף פעולה, תכנית יישום ראשונית, תקציב משוער ומודל כלכלי, מקורות מימון, ניסיון רלוונטי, יכולת ביצוע ולוחות זמנים. החברה תהיה רשאית לבחון השתתפות או השקעה במיזם, בכפוף לשיקול דעתה, לאישורים הנדרשים ולהוראות הדין.

מובהר כי השימוש בפנייה זו במונחים "הצעה", "משיב" וכיוצא באלה נועדו לנוחות בלבד ואין בו כדי להפוך מענה לפנייה להצעה במובן דיני החוזים או דיני המכרזים.

פנייה זו אינה מהווה מכרז, הזמנה להציע הצעות או התחייבות להתקשרות, אלא פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד.

תחומי הפנייה

ניתן להגיש רעיונות מגובשים למיזמים כלכליים מניבים בתחומי פעילות החברה, ובלבד שהם מיועדים לביצוע בחיפה ותורמים לפיתוח הכלכלי או התעסוקתי של העיר. התחומים המרכזיים הם:

- פיתוח כלכלי ותעסוקתי, יצירת מקומות עבודה ומשיכת פעילות עסקית והשקעות לחיפה.
- דיפנס-טק, חדשנות וטכנולוגיה, לרבות מיזמים המתאימים לבחינת השקעה.



- נדל"ן מניב, פיתוח והשבחת נכסים, פארקי עסקים ומתחמי תעסוקה.
- מיזמי אנרגיה, לרבות ייצור, אגירה ותשתיות אנרגיה עירוניות.
- פיתוח תשתיות תיירות.
- מסחר, שירותים ומוקדי פעילות עירוניים.
- בריאות, שירותים רפואיים ומדעי החיים.
- לוגיסטיקה ותשתיות.
- מיזם כלכלי מניב נוסף המתיישב עם מטרות החברה ותורם לפיתוח הכלכלי של חיפה

עקרונות מנחים להצעות

- תרומה ברורה ומניבה לפיתוח הכלכלי ו/או התעסוקתי של חיפה.
- מודל כלכלי מניב.
- ביצוע המיזם בתחומי העיר חיפה הוא תנאי להשתתפות בפנייה.
- יכולת ביצוע, ניסיון רלוונטי, תרומה ממשית של המשיב ושותפים מתאימים.
- הגדרה ברורה של התפקיד והיקף ההשתתפות המבוקשים מהחברה והערך המוסף הנוצר מהשותפות עמה.
- היתכנות מקצועית, כלכלית, תכנונית, משפטית ותפעולית.
- יכולת לייצר הכנסות, השקעות, תעסוקה, פעילות עסקית, השפעה עירונית או ערך ציבורי מדיד, תוך הצגת אומדנים כמותיים ככל שניתן.
- חדשנות, ייחודיות ויתרון יחסי לחיפה.
- היתכנות להתחלת קידום המיזם במהלך שנת 2027.

מתכונת המענה

המענה נדרש להציג תכנית ראשונית, מודל כלכלי ומודל שיתוף פעולה, ולהבהיר מה מבוקש מהחברה ומה מציע המשיב למיזם. משיב רשאי להגיש יותר מהצעה אחת. יש להגיש טופס נפרד לכל רעיון או מיזם.

המידע המבוקש

פרטי ההצעה

- פרטי המשיב, צורת ההתאגדות ופרטי איש קשר.
- שם הרעיון או המיזם והתחום שאליו הוא משתייך.
- תיאור תמציתי של הצורך או ההזדמנות שעליהם ההצעה מבקשת לתת מענה.
- תיאור הרעיון, המיזם או שיתוף הפעולה המוצע.
- קהל היעד, המשתמשים או הלקוחות.
- הערך הכלכלי הצפוי לחברה הכלכלית.
- הערך הצפוי לעיר חיפה ולתושביה.
- התפקיד והיקף ההשתתפות המבוקשים מהחברה, לרבות ייזום, קידום, הפעלה, העמדת נכס, השקעה, סיוע בחיבור לשותפים או תפקיד אחר.

- החסמים, התלויות והסיכונים המרכזיים הידועים למשיב.
- כל מידע נוסף שהמשיב סבור כי הוא רלוונטי לבחינת ההצעה.

תכנית, תקציב ויכולת ביצוע

- מודל שיתוף הפעולה המוצע וחלוקת התפקידים בין הצדדים.
- תכנית ראשונית ליישום, לרבות אבני דרך ותוצרים.
- תקציב משוער, מבנה עלויות, תחזית הכנסות או תמורות לרבות התמורה הצפויה לחברה.
- לוחות זמנים משוערים לתכנון, הקמה, הפעלה והגעה לבשלות, לרבות אפשרות להתחלת קידום או יישום במהלך שנת 2027.
- ניסיון מקצועי ועסקי רלוונטי של המשיב ושל שותפיו.
- המודל הכלכלי של המיזם, תשואה והחזרים צפויים, מקורות מימון קיימים או אפשריים, היקף ההשקעה הכולל והיקף ההשתתפות המבוקש מהחברה, ככל שמבוקש.
- יש לפרט את התקציב המשוער הנדרש לכל אחד משלבי המיזם, לרבות תכנון, הקמה, הפעלה והגעה לבשלות וכן את מקורות המימון והיקף ההשתתפות המבוקש מהחברה בכל שלב. יש לצרף לוחות זמנים משוערים ותקציב משוער לביצוע של שלב תוך ציון אבני הדרך המרכזיות והתוצרים הצפויים.
- התרומה הממשית של המשיב ושל שותפיו למיזם, לרבות השקעה, צוות, נכסים, ידע, זכויות, שותפים או יכולת ביצוע.
- מדדי הצלחה ותוצאות צפויות, לרבות אומדנים כמותיים ככל שרלוונטי.
- דרישות רגולטוריות, תכנוניות, קנייניות או אחרות הידועות למשיב.

אופן בחינת המידע

החברה תהיה רשאית לבחון את המידע שיימסר, בין היתר, בהתאם להתאמת המיזם לתחומי פעילותה ולמטרותיה, לתרומתו לפיתוח הכלכלי והתעסוקתי של חיפה, למיקומו בעיר, להיתכנותו, למודל הכלכלי, ליכולת הביצוע של המשיב, להיקף התרומה וההשקעה של המשיב ולתפקיד המבוקש מהחברה.

החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למשיבים כולם או חלקם לקבלת הבהרות או מידע נוסף, להזמין להצגת הרעיון, לקיים עמם פגישות למידה, לבצע בדיקות עצמאיות או להסתייע ביועצים ובגורמים מקצועיים.

מובהר כי בחינת הצעה, קיום פגישה או בקשת מידע נוסף אינם מעידים על בחירת ההצעה, על העדפת המשיב או על כוונה להתקשר עמו.

המסלול העתידי - מרעיון למיזם

החברה רואה בפניה זו שלב ראשון בתהליך שנועד להפוך רעיונות טובים למיזמים ממשיים. מענים שיימצאו מתאימים עשויים לשמש בסיס לקידום המיזם באחד או יותר מהמסלולים הבאים, בהתאם לדין החל על החברה:

פרסום מכרז או הליך תחרותי אחר, שבו יוכלו להשתתף המשיב וגורמים נוספים.

התקשרות בפטור ממכרז, לרבות עם ספק יחיד במקרים שבהם מתקיימים התנאים הקבועים לכך בדיון ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים.

כל מסלול אחר המותר על פי הדין והמתאים לאופי המיזם.

מובהר כי החברה הכלכלית היא תאגיד עירוני הכפוף לדיני המכרזים, להוראות משרד הפנים ולנהלים החלים על תאגידים עירוניים.

מענה מפורט ומגובש יאפשר לחברה לבחון את המיזם ביעילות, להיערך לקבלת האישורים הנדרשים ולקדם את ההליכים המתאימים בפרק זמן קצר ככל הניתן.

שאלות הבהרה

המועד האחרון להעברת שאלות הבהרה: 25/10/2026.

כתובת דוא"ל להעברת שאלות: ronit@hec.co.il

החברה רשאית להשיב לשאלות כולן או חלקן, לערוך שינויים או הבהרות במסמכי הפנייה ולפרסם מידע נוסף, לפי שיקול דעתה.

עדכונים, הבהרות ושינויים יפורסמו באתר החברה. באחריות המשיבים לעקוב אחר הפרסומים עד למועד האחרון להגשת המענה.

החברה רשאית לקיים מפגש מידע ליזמים ומשקיעים, פרונטלי או מקוון להצגת פעילותה ותחומי הפנייה. ככל שיתקיים מפגש כאמור, פרטיו יפורסמו באתר החברה. ההשתתפות במפגש אינה חובה ואינה תנאי להגשת מענה.

אופן ההגשה והמועד האחרון

מועד פרסום הפנייה: 11/10/2026.

המועד האחרון להגשת מענה: 22/11/2026.

כתובת דוא"ל להגשת המענה: ronit@hec.co.il

נושא הודעת הדוא"ל: מענה לפנייה לקבלת מידע (RFI) - מיזמים ושיתופי פעולה - [שם המשיב] - [שם המיזם].

יש לצרף את טופס המענה שבנספח א' ואת המסמכים הנלווים הרלוונטיים. המענה יוגש בקובץ PDF חתום. מומלץ לצרף גם קובץ פתוח לעריכה.

משיב המבקש להגיש יותר מרעיון אחד יגיש טופס נפרד לכל רעיון או מיזם.

ניתן להגיש את המענה בעברית או באנגלית. היקף המענה אינו מוגבל, אך מומלץ להתמקד בעיקר ולצרף מסמכים משלימים לפי הצורך.

תנאים כלליים

• פנייה זו נועדה לקבלת מידע בלבד ואינה מהווה מכרז, הזמנה להציע הצעות, הליך תחרותי, הצעה או התחייבות להתקשרות מכל סוג.

• אין בפרסום הפנייה או בקבלת המענים כדי לחייב את החברה לקדם רעיון או מיזם, לפרסם מכרז, לנהל משא ומתן להתקשר עם מי מהמשיבים או לבצע פעולה כלשהי.

• החברה רשאית לבטל את הפנייה, לשנותה, להאריך מועדים, לפרסם פנייה נוספת, לפנות לגורמים אחרים או לבחור שלא לעשות שימוש במידע שהתקבל, כולו או חלקו.

• הגשת מענה לפנייה זו אינה תנאי להשתתפות בהליך עתידי ואי הגשת מענה לא תמנע השתתפות בו.

• השתתפות בהליך אינה מקנה למשיב זכות, מעמד מועדף או יתרון בכל הליך עתידי. כל התקשרות עתידית, ככל שתהיה, תיעשה בהתאם לדין ולכללי ההתקשרות החלים על החברה.

- כל ההוצאות הכרוכות בהכנת המענה ובהגשתו יחולו על המשיב בלבד, והוא לא יהיה זכאי לפיצוי, תשלום או החזר הוצאות.
- החברה רשאית לעשות שימוש במידע שיימסר לצורכי למידה, תכנון, גיבוש תכנית עבודה, קביעת מתכונת התקשרות או הכנת הליכים עתידיים, בכפוף לדין ולסייגי הסודיות המפורטים להלן.
- משיב המבקש לסמן מידע כסוד מסחרי או מקצועי יציין זאת במפורש ובאופן מובחן וינמק את בקשתו. החברה אינה מתחייבת לקבל את הסימון ותפעל בהתאם להוראות הדין.
- המשיב מצהיר כי מסירת המידע והשימוש בו בהתאם לפנייה אינם מפרים זכויות של צד שלישי, לרבות זכויות יוצרים, קניין רוחני או סוד מסחרי.
- החברה רשאית להעביר את המידע לעובדיה, לעיריית חיפה, ליועצים ולגורמים מקצועיים מטעמה לצורך בחינת המענים, בכפוף לחובות החלות עליה.
- החברה רשאית לפנות למשיבים כולם או חלקם לקבלת השלמות והבהרות, ואין בכך כדי לחייבה לפנות לכל המשיבים במסגרת הליך זה.
- בכל מקרה של סתירה בין מודעת הפרסום לבין מסמך פנייה זה, יגברו הוראות מסמך הפנייה.
- מסירת מידע במסגרת פנייה זו אינה מקנה למשיב בלעדיות ביחס לרעיון או למיזם. החברה רשאית לבחון, לפתח או לקדם בעצמה או באמצעות אחרים רעיונות ומיזמים דומים או זהים, בכפוף להוראות הדין ולזכויות קניין רוחני של צדדים שלישיים. אין לצרף בשלב זה מידע טכנולוגי, מסחרי או קנייני רגיש מעבר לנדרש לצורך בחינת המיזם; מידע רגיש נוסף יימסר, ככל שיידרש, בשלב מתקדם ובכפוף להסדר מתאים.

נספח א' - טופס מענה

יש למלא טופס נפרד עבור כל רעיון או מיזם

א. פרטי המשיב

שם המשיב או הגוף	
מספר תאגיד / עמותה / שותפות	
צורת התאגדות	
כתובת	
אתר אינטרנט	
שם איש או אשת הקשר	
תפקיד	
טלפון	
דוא"ל	
שותפים נוספים להצעה	

ב. פרטי המיזם

שם הרעיון או המיזם	
תחום ההצעה	
שלב הבשלות הנוכחי	

	המיקום המתוכנן לביצוע המיזם בחיפה
	אפשרות להתחלת קידום המיזם במהלך שנת 2027

ג. תיאור המיזם

- תקציר מנהלים.
- תארו את ההצעה בכמה פסקאות קצרות.
- הצורך או ההזדמנות.
- איזה צורך, אתגר או פוטנציאל מבקשת ההצעה לתת לו מענה.
- הפתרון המוצע.
- מהו המיזם או שיתוף הפעולה, היכן בחיפה הוא מיועד להתבצע וכיצד הוא צפוי לפעול.
- קהל היעד.
- מי צפוי להשתמש במיזם או ליהנות ממנו.
- הערך לחיפה.
- פרטו את התרומה המניבה הכלכלית, העירונית, הציבורית או התדמיתית הצפויה לחיפה, לרבות אומדנים כמותיים ככל שניתן.
- תפקיד החברה הכלכלית לחיפה.
- מה מבוקש מהחברה הכלכלית לחיפה, מהו היקף הסיוע או ההשתתפות המבוקשים, מה לא ניתן לבצע בלעדיהם, ומהו הערך המוסף הנוצר מהשותפות עמה.
- ייחודיות וחדשנות.
- מה מבדל את ההצעה מחלופות קיימות.
- חסמים וסיכונים.
- פרטו חסמים, תלות בגורמים אחרים וסיכונים מרכזיים הידועים בשלב זה.
- **ד. תכנית היישום והמודל הכלכלי**
- מודל שיתוף הפעולה וחלוקת התפקידים
- תכנית יישום ראשונית, אבני דרך ותוצרים
- לוחות זמנים משוערים
- תקציב משוער ומבנה עלויות.
- מקורות מימון והיקף השתתפות מבוקש מהחברה
- תחזית הכנסות ותמורות כספיות לרבות התמורה הצפויה לחברה.
- ניסיון קודם ויכולת ביצוע.
- צוות, שותפים, משאבים ונכסים העומדים לרשות המיזם.
- אישורים, רגולציה, תכנון או זכויות הנדרשים למימוש.
- מדדי הצלחה ותוצאות צפויות.

ה. מסמכים נוספים לצירוף

- מצגת או מסמך תיאור המיזם.
- תקציב או מודל כלכלי ראשוני.
- פרופיל המשיב והשותפים.
- אסמכתאות לניסיון קודם.
- מסמכים נוספים:

ו. הצהרת המשיב

המשיב מאשר כי קרא את מסמכי הפנייה ותנאיה, כי המידע שנמסר נכון למיטב ידיעתו, וכי הוא מוסר את המידע לצורך בחינתו על ידי החברה בהתאם לתנאי הפנייה וכי ידוע לו שאין בפניה או במענה, כדי ליצור התחייבות כלשהי של החברה.

	שם מורשה החתימה
	תפקיד
	תאריך
	חתימה וחתימת