

בקשה לקבלת מידע (RFI) בקשר עם מקרקעין הידועים כמגרשים 3006, 3007 ברחוב ספיר בחיפה

1. מטרת הפניה לקבלת מידע

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן- החברה) – חברת בת בבעלות מלאה של עיריית חיפה, יוזמת פרויקטים כלכליים לטובת תושבי העיר ובין היתר מאתרת קרקעות בבעלות העיריה שניתן לפתח אותם וליזום עליהם פרויקטים שיניבו רווח וגם תועלת לתושבי העיר.

החברה מעוניינת לבחון שימושים לפיתוח המקרקעין הידועים כמגרשים 3006, 3007 בגוש 11658 חלקים מחלקות 3, 27, 28, 29, 30, 57, 76, 87, 90, 93, 95 (להלן- המקרקעין). השימושים שניתן להגיש בגינם הצעה בהליך זה הינם השימושים הבאים הכלולים במסגרת השימושים המותרים על פי התב"ע החלה על המקרקעין - חפ/1704 ג"תכנון מחדש של אזור צומת הקריות בין הרכבת ודרך בר יהודה": מבנים לצורכי חינוך, תרבות, בתי חולים ומרפאות ומשרדי ממשלה.

מטרת ה-RFI הינה לקבל מידע, הצעות שימוש ותובנות ממענים פוטנציאליים (להלן- המשיבים) באשר לאפשרויות השימוש, הפיתוח והתפעול האפשריים במקרקעין, כך שהחברה תוכל לגבש את המתכונת המיטבית לפיתוח המקרקעין.

המידע ישמש את החברה לצורך בחינת הכדאיות הכלכלית והתכנונית לשימושים השונים, גיבוש תנאי סף, אמות מידה ואפיונים סופיים למכרז הפומבי העתידי שיתפרסם והבנת הסיכונים, האתגרים והתמורות הפוטנציאליות העיקריות מכל שימוש.

פנייה זו איננה מהווה מכרז, אלא פנייה מוקדמת לקבלת מידע. השתתפות בהליך זה כפופה למכלול התנאים ולמילוי כל הפרטים הנקובים להלן, על ידי המשתתפים.

על המעוניין להשתתף בפנייה, לציין את שמו, פרטיו, צורת ההתאגדות ופרטי איש קשר מטעמו בנספח א' לפנייה זו, ולהעבירו במייל לידי סמנכ"ל המקרקעין בחברה מר אריאל וטרמן בכתובת מייל ariel@hec.co.il.

מענה לשאלות הבהרה וכן כל מידע אחר או הבהרות או דרישות נוספות של החברה בקשר לפנייה זו, יישלחו למשתתפי ההליך, בהתאם לפרטים שימולאו על ידם בנספח.

2. תיאור המקרקעין והזכויות

עיריית חיפה זכאית להירשם כבעלים על מגרשים 3006, 3007, גוש 11658, חלק מחלקות 3, 27, 28, 29, 30, 57, 76, 87, 90, 93, 95 וזאת בהתאם לתב"ע חפ/1704 ג"תכנון מחדש של אזור צומת הקריות בין הרכבת ודרך בר יהודה" (להלן- התב"ע). מועצת העיר חיפה קיבלה החלטה עקרונית להקצות את המקרקעין לחברה על מנת שזו תפתח אותם. במסגרת המכרז שיפורסם בקשר עם המקרקעין החברה מעוניינת להתקשר עם שוכר עוגן ו/או שותף שירכוש חלק מהבעלות במקרקעין ובכל מקרה הזוכה במכרז יהיה המשתמש הסופי במקרקעין.

נכון להיום בהתאם לתב"ע ניתן לבנות על המקרקעין 45,000 מ"ר עיקרי עילי ועוד כ 15,000 מ"ר שטחי שירות ועוד חניונים. בכוונת החברה לפעול להגדלת אחוזי הבניה.

שטח שני המגרשים יחד כ 15 דונם. המכרז ו/או פיתוח השטח, יכול שיבוצע בשלבים על כל השטח או על חלקו, על פי שיקול דעתה של החברה.

3. המידע המבוקש

המשתתפים המבקשים לקחת חלק בהליך זה מתבקשים למסור את הנתונים הבאים:

- מידע לגבי המשיב, כמפורט בנספח א' להליך זה.
- השימוש אותו מבקש המציע לעשות במקרקעין בהתאם לרשימה המפורטת לעיל.
- ניסיונו של המשיב בתפעול סוג השימוש המוצע על ידו.
- נתונים טכניים ומסחריים המתבקשים לצורך השימוש המוצע לרבות שטח נדרש, תקופת שכירות המבוקשת ועוד.
- תשתיות הכרחיות נדרשות בתפעול בסוג השימוש המוצע על ידי המשתתף.
- עקרונות המודל העסקי מוצע – שכירות/רכישת זכויות חכירה במקרקעין ו/או אחר.
- אופן עלויות לתכנון ובינוי בהתאם לשימוש המוצע.
- מאפייני ניהול בהתאם לשימוש המוצע ואופן מימון הקמת הפרויקט.
- נתונים לגבי אופן תפעול הפרויקט המוצע ומימון הבניה.
- אופן תמורות פוטנציאליות (כספיות ואחרות) לחברה הכלכלית ולרשות המקומית.
- פרק הזמן הנדרש לצורך תכנון ובניה ועד לתחילת הפעילות בהתאם לשימוש המוצע.
- לו"ז משוער לביצוע הפרויקט בהתאם לשימוש המוצע.
- כל מידע נוסף ורלבנטי לפי שיקול דעת המשיב.

4. אופן מסירת המידע

משתתפים יוכלו להגיש שאלות או בקשות הבהרה לעניין פנייה זו, עד ליום 18.9.2025 לכתובת דוא"ל olga@hec.co.il יובהר כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להשיב על שאלות אשר הוגשו לאחר המועד הנקוב הנ"ל

החברה רשאית, בכל עת טרם המועד האחרון להגשת המענה לפנייה, להכניס בהליך שינויים ו/או תיקונים ו/או הבהרות מכל מין וסוג שהוא ו/או לשלוח למשתתפים מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי ההליך, זאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, וללא תלות ו/או זיקה לשאלות המשתתפים.

5. אופן ההגשה והמועד האחרון להגשת המידע

משתתף המעוניין להשיב לבקשה יעביר את תשובתו באמצעות הדוא"ל לכתובת olga@hec.co.il וזאת עד ליום 29.9.2025.

6. תנאים כללים

- 6.1. מובהר בזאת, כי ההוצאות הכרוכות במסירת המידע יחולו על המשיבים בלבד והמשיבים לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או גמול בגין מענה לבקשה זו.
- 6.2. החברה לא תישא בכל תשלום או הוצאה שיגרמו למוסר המידע בגין מסירת מידע והשימוש בו בהתאם לבקשה זו.
- 6.3. מובהר בזאת, כי העברת המידע אינה מעניקה למעביר המידע כל זכות במידע כלפי החברה, ואינה מטילה על החברה חובה כלשהי.
- 6.4. החברה תהא רשאית לעשות כל שימוש שתמצא לנכון במידע שיתקבל במענה לבקשה זו, והכל מבלי שהדבר יזכה את מוסר המידע בזכות ו/או סעד כלשהו בגין שימוש החברה במידע כאמור.
- 6.5. מודגש כי פנייה זו אינה מהווה מכרז או חלק מהליכי מכרז ואינה מהווה הזמנה להציע הצעות, אלא פנייה מוקדמת לקבלת מידע ובעקבותיה תשקול החברה את המשך פעולותיה.
- 6.6. אין בהגשת מענה להליך זה כדי להקנות למי מהמשיבים זכות עדיפה, מעמד מועדף, או יתרון יחסי כלשהו במכרז פומבי עתידי ככל שיפורסם. המכרז הפומבי העתידי, ככל שיפורסם, יהיה פתוח להשתתפות כל גורם רלבנטי שיעמוד בתנאי הסף שיקבעו, לרבות המשיבים בהליך זה וכן צדדים שלישיים שלא לקחו בו חלק.
- 6.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יצוין, כי המידע שיתקבל עשוי לשמש, בין היתר, כעזר להכנת מסמכי בקשה לקבלת הצעות במסגרת מכרז שיפורסם בקשר עם המקרקעין במועד ובתנאים שיקבעו בנפרד, אם אכן יוחלט לפרסמו.
- 6.8. אין לראות בהצעה זו משום התחייבות כלשהי מטעם החברה לפרסום מכרז כלשהו כאמור, ואין לראות במענה מטעם מוסרי המידע במענה לבקשה זו משום התחייבות כלשהי מטעם החברה כלפי מי מהמשיבים.
- 6.9. החברה אינה מתחייבת לעשות שימוש כלשהו במידע המתקבל במענה לבקשה זו, כולו או מקצתו. החברה עשויה להגיש בקשות נוספות למידע, מהציבור או ממציע פרטני.
- 6.10. החברה רשאית להעביר כל מידע או נתון הנמסר לה במענה לבקשה זו לכל גורם מטעמה, וכן לפרסם בדרך של מכרז ו/או משא ומתן, מפרטים או אפיונים אשר יתבססו על הידע והניסיון אשר יצטברו כתוצאה מקבלת המידע.

- 6.11. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות בשאלות הבהרה או בפנייה לקבל מידע או כל נתון אחר למשיבים לפניה זו, כולם או חלקם.
- 6.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי החברה שומרת לעצמה את מלוא שיקול הדעת בהחלטה לגבי פרסום מכרז, בקביעת תנאי המכרז, אופן ההתקשרות, תנאי החוזה, התמחור ובכל עניין אחר, הנוגע למקרקעין.
- 6.13. ככל שהמידע שיימסר במסגרת הליך זה, כולל מרכיבים שהם בגדר סוד מסחרי או סוד מקצועי של המשיב, עליו לציין זאת במפורש, תוך ציון החלק החסוי.
- 6.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי כל פרט מהפרטים המצוינים בבקשה זו נתון לשינוי על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ואין בו כדי לחייב את החברה בכל דרך שהיא.
- 6.15. משיב, המגיש מידע במענה לפניה זו, מתחייב בכך שבמסגרת המידע שהגיש, ו/או כל שימוש שיעשה בו כאמור לעיל, לא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים או סוד מסחרי של צד שלישי. המשיב לבדו יישא בכל אחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת השימוש במידע שהוגש, הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את החברה מיד עם הצגת דרישה בגין כל סכום שתידרש לשלם ו/או שתיתבע לשלם, מחמת תביעה ו/או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.
- 6.16. למען הסר ספק, אין בפרסום מודעה זו יותר מאשר רצון לקבלת מידע. המודעה אינה משמשת בשום דרך ניסיון, כוונה או מחויבות לבצע התקשרות ו/או ניהול משא ומתן בין החברה לבין מגישי המידע.

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

נספח א'

פרטי המשתתף

לכבוד

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

שלום רב,

הנדון: פנייה לקבלת מידע (RFI)

בנושא מקרקעין הידועים במגרשים 3006, 3007 ברחוב ספיר בחיפה

אנו הח"מ מצהירים כי קיבלנו את מסמכי הפנייה לקבלת מידע ומבקשים לשלוח לנו כל הודעה בדבר הבקשה האמורה לכתובת הבאה:

שם: _____

מס' תעודת זהות או מספר חברה או שותפות: _____

כתובת מלאה ומיקוד: _____

טלפון: _____

דואר אלקטרוני: _____

טל נייד: _____

איש קשר- טלפון ישיר- _____

תפקיד איש הקשר: _____

חתימה + חותמת