

מענה להבהרות במסגרת הליך – RFI מגרשים 3006, 3007 רחוב ספיר חיפה

בהמשך להליך RFI שפורסם להלן מענה מרוכז לשאלות נוספות שעלו:

1. זכויות במקרקעין והיקפן

עיריית חיפה והחברה הכלכלית לחיפה (להלן- חכ"ל) פועלות להעברת הזכויות במקרקעין לחכ"ל, ללא מכרז (התקבל כבר אישור עקרוני במועצת העיר). הזכויות שיתקבלו יהיו זכויות חכירה לחכ"ל ולכן הזוכה במכרז פומבי עתידי שיפורסם יוכל, לרכוש מחכ"ל זכויות חכירת משנה, כאשר תקופת חכירת המשנה תהיה back-to-back עם תקופת החכירה של חכ"ל מן העירייה, כלומר, תקופת החכירה תעמוד על 49 שנים, עם אפשרות להארכה נוספת של 49 שנים.

חכ"ל מבהירה כי מבנה הזכויות יאפשר לזוכה במכרז לשעבד את זכויותיו בחכירת המשנה, לצורך קבלת מימון בנקאי, בכפוף להוראות ההסכם ולנהלים שייקבעו.

2. שותפות עם החברה הכלכלית

חכ"ל מנהלת נכסים בשווי של כ – 3 מיליארד ₪, בעלת ניסיון רב בייזום פרויקטים בחיפה ומשכך מקדמת ביעילות הליכי בנייה. חכ"ל פועלת כיזמת בפרויקט והזוכה במכרז, ירכוש מחצית מזכויות חכירת משנה של המקרקעין, כולם או חלקם, באחוז מוסכם מזכויות הבניה הנוכחיות במקרקעין. הפרויקט יוקם על-ידי מנהלת משותפת שתורכב מחכ"ל והזוכה במכרז העתידי, בצורה דומה לשותפויות שמנהלת חכ"ל בפארק מתם ופארק המדע וההייטק. המנהלת תהווה גוף תיאום ובקרה, אשר ילווה את שלבי התכנון, הרישוי וההקמה של הפרויקט.

חכ"ל מביאה לשותפות את המקרקעין ותישא בחלקה היחסי במימון הוצאות ההקמה של המבנה. הזוכה במכרז, יביא מימון בערך שווי המקרקעין (החזקה שווה ובהתאם לחלק במקרקעין שירכוש) ובנוסף יישא בחלקו היחסי במימון הוצאות ההקמה של המבנה. במידה והמימון המשותף יהיה עד רמת מעטפת, הזוכה במכרז ישלים את הבנייה וכל הנדרש להפעלת המבנה על חשבוננו ויהיה הגורם המתפעל של הפרויקט שישלם לשותפות דמי שכירות חודשיים לפי תשואה מינימלית שתקבע במכרז.

3. מגבלות התכנון

התכנון של הפרויקט ייקח בחשבון את הפוטנציאל המלא של המקרקעין, לרבות תוספת זכויות עתידית. במידה והזוכה במכרז העתידי יבחר לרכוש חלק מהמגרש ולא את כולו, חכ"ל לא תתערב בתכנון הפנימי או בחלוקת השטחים הפנימית בפרויקט והזוכה במכרז הוא שיוביל את התכנון וזאת כל עוד התכנון והבנייה יתבצעו בהתאם לדין, להוראות התב"ע התקפה, תוך ניצול אופטימלי של הזכויות וללא פגיעה באפשרויות הפיתוח העתידי של יתרת המקרקעין.

4. מצב רישומי

הליך רישום התצ"ר על ידי העיריה מצוי בשלבים מתקדמים. עובדת היעדר הרישום טרם השלמתו אינה מהווה מכשול להוצאת היתרי בנייה או לקבלת מימון בנקאי וזאת בהתאם לניסיון מפרויקטים סמוכים ברחוב ספיר. הסטת תוואי נחל סעדיה בקטע זה כבר בוצעה בעת שנבנו מנהרות הכרמל. כמו כן הושלם פיתוח תשתיות מהותיות בשטח הייעודי לפרויקט.

5. מאפייני המקרקעין והיקף הבנייה

שטח המקרקעין הכולל עומד על כ-15 דונם. זכויות הבניה העיליות נכון להיום עומדות על כ- 60,000 מ"ר עיקרי + שירות (כ- 45,000 מ"ר שטח עיקרי) ב- 9 קומות.

6. תכליות השימוש והיבטים כלכליים

ה RFI מגדיר את השימושים שחכ"ל מעוניינת לפתח על המקרקעין מתוך כלל השימושים המותרים בהתאם לייעודי הקרקע. יתכנו שטחי מסחר נלווים בפרויקט בהיקף מוגבל בלבד, כפי שפורט בתשובות לשאלות ההבהרה. התחרות במכרז העתידי בין המציעים תתמקד בשיעור התשואה על ההשקעה.

הבהרה:

מסמך זה נועד לשמש כמענה להבהרות שנמסרו במסגרת הליך ה RFI ואינו מהווה התחייבות משפטית או תחליף למכרז עתידי שיפורסם. הנוסחים הסופיים של ההתקשרויות, תנאי המכרז וההסכמים הם בלבד שיחייבו את הצדדים לאחר אישורם כדין על ידי הגורמים המוסמכים.