

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

קול קורא 02/2017 לשיתוף פעולה להקמת רובע אקדמי המשלב מתחם דירות לסטודנטים

פרוטוקול מפגש מציעים מס' 1

יום רביעי, 1 מרץ 2017

נוכחים:

שי ארנט כהן, מנהל פיתוח עסקי החברה הכלכלית;
תומר רפאל, רכז פיתוח עסקי החברה הכלכלית;
ננסי סנדלוביץ, חברת מילבאוור אדריכלים;
ערן שקד, יועץ כלכלי;
יניב בריטשטיין, יועץ משפטי;
איתמר יחיאל, מתמחה משרד מיכל רוזנבוים ושות', כותב הפרוטוקול;

ומשתתפי המפגש;

תומר: פותח את הישיבה ומציג את המשתתפים.

יניב: סוקר את הוראות קול קורא 02/2017:

1. פורסם קול קורא, שאושר במשרד הפנים, על פיו, החברה מעוניינת להקים מעונות סטודנטים בשת"פ עם המציע על מקרקעין בבעלות העירייה. ישנה טיוטת בקשה להיתר המוכנה להגשה.
2. מודל ההתקשרות עם המציע יהיה שיתוף פעולה בכל שלבי ההליך, כולל ניהול משותף וקבלת החלטות ובהמשך אף ייבחן נושא האחזקה והתפעול השוטף, בהתאם להוראות הקול קורא.
3. תכנון הפרויקט נעשה על ידי משרד האדריכלים מילבאוור.
4. הקול קורא אינו מכרז. הוא כולל מדדים שינחו את החברה כיצד לבחור את ההצעה הטובה ביותר. על מנת להגיע לתוצאה הטובה ביותר יתקיים הליך משלים עם המציעים כדי ליצור שיתוף פעולה מיטבי ולנהל את המיזם בצורה משותפת.
5. על המציעים להגיש את הצעתם בהתאם למתווה שצורף לקול קורא ולמצגת המעודכנת, שנמצאת באתר האינטרנט של החברה. על המציעים להגיש הצעתם על פי נספחים א' ו ב' שצורפו לקול קורא.
6. הקול קורא כולל תנאי סף אשר על המציע לעמוד בהם. על המציע יהיה להגיש מכתב המלצה מהבנק לקיום התחייבות של 250 מיליון ש"ח. המציע יידרש להציג ניסיון בהתאם למפורט בקול הקורא, ערבות בנקאית וכן אישורים נוספים בהתאם למפורט בקול הקורא.

ננסי: מציגה את ההצעה התכנונית האחרונה שגובשה. מדובר במגרש בקרקע חומה, שיתרונה בכך כי נמצאת בקרבה לנקודות אסטרטגיות כגון תחנת הרכבת של כפר סבא.

שי: מדגיש כי החכ"ל קיבלה את הקרקע מהעירייה ומדובר במעונות לסטודנטים בעיקר, ודיוור בר השגה כמעגל שלישי. הגדרת סטודנט בכפוף לדין. זאת כדי שלא יהיו דירות ריקות.

יניב: מפנה להגדרה של סטודנט עליו התבססו בקול קורא – כמעגל ראשון, סטודנט בהגדרתו הקלאסית, דהיינו סטודנט לתואר ראשון או שני במוסד לימוד המוכר על ידי המל"ג. במעגל שני, כל סטודנט בהתאם להגדרה על פי חוק זכויות הסטודנט, שהינה הגדרה רחבה יותר. במעגל השלישי הוספנו דיוור בר השגה על פי התקנות.

ננסי : מציגה תכניות עתידיות לגובה של כ- 25 קומות. אלו הציפיות גם במתחם הנ"ל. מדובר על הצד המערבי של המגרש. על פי התכנית העתידית במזרחו של השטח ייבנה ביי"ס. הוכנו מספר חלופות. בחלופה המוצעת: 3 בנייני מגורים בני 8 קומות ובניין אחד לגובה של 25 קומות.

שי : בנוסף, החכ"ל פועלת לאיתור גוף אקדמי שיתעניין בשכירות קמפוס במיזם. במידה נצליח למצוא דייר למבנה קמפוס – היזם יצטרך לבנות גם אותו.

שאלה : מי יקבע אם זה יהיה כלכלי?

תשובה : ההחלטה תתקבל בשיתוף פעולה.

ננסי : תוכנו ומוצעים 3 טיפוסים בניינים – B+A - דיור ליחידים, C – למשפחות ויחידים, D – רק למשפחות. לגבי שימוש מסחרי – כרגע מתאפשר רק שימושים נלווים למעונות סטודנטים.

שי : ועדה מקומית כפ"ס נמצאת בתהליך להפוך לוועדה עצמאית. ייתכן שנוכל לאשר שטח מסחר בעתיד, במידה והיזם יציג תכנית שתתאים.

ננסי : מתוכננת כיכר מרכזית שאליה יופנו כל הבניינים שייבנו. ייבנה סופר, קיוסק, בית קפה, מכבסה וכדו' כשימושים נלווים למעונות. נושא התנועה נבדק באופן ראשוני ואושר על ידי העירייה.

שאלה : מה היקף זכויות הבניה מכוח התב"ע?

תשובה : הזכויות שניתנות עפ"י הועדה המקומית.

ננסי : הכל בהסכמה כרגע מולם.

שאלה : העירייה מקדמת תכנית מתאר?

תשובה : להערכתנו אין צורך בתב"ע בשלב זה, אלא אם רשויות התכנון יבקשו זאת. בשלב זה אין דרישה.

ערן שקד : לא עשינו דירות גדולות מידי, כדי שהסטודנטים יוכלו להישאר מספיק זמן בדירה בהתחשב בגידול המשפחה.

ננסי : מציגה קומה טיפוסית בבנייני היחידים. יש גמישות בפרוגרמה, ניתן להחליף בין המודולים. יחידות נגישות וממוגנות - נלקח בחשבון, מקצים יחידה אחת שתוגדר כממ"ק שתהיה סמוך לחדר מדרגות. חניה – נעשה תחשיב כללי שמתייחס לתקן בעת תכנון המכר, ייתכן ונצטרך פחות ממה שנדרש (420) כיוון שזה לוקח בחשבון את שטחי השימושים הנלווים. תכנון זה צריך להיות בשת"פ עם העירייה, כדי לדעת אם ניתן יהיה להשתמש בשטח שאמור להיות ביי"ס, באופן זמני, לטובת חניה.

שאלה : עפ"י התכנון הזה איפה החניונים ממוקמים?

תשובה : מתחת לבניינים. החניון יהיה מפולש במישור נמוך ולא תת קרקעי מלא.

שי : בנושא החניון – אישרנו את התקן 0.25 כדי שניתן יהיה להשוות בין ההצעות. ייתכן והחניון יהיה מפולש ולא תת קרקעי.

שאלה : נושא התמהיל של הדירות אינו מחייב והוא גמיש?

תשובה : נכון, בגבולות הוראות הקול קורא.

ערן שקד : לצרכי ההצעה צריך להציע לפי התמהיל שמוצג. במסגרת הקול קורא, כדי שנוכל להשוות בין ההצעות יש למלא נספחים א' ו-ב'. עיקרי התכנית הפיננסית הינה לשתי מטרות 1- כדי לראות שהמציע יודע ומבין על מה מדובר. 2- על המציע למלא מספרים שאיתם ניתן יהיה לדבר עם המציע, עלויות, מימון והתשלום שהוא מציע לחכ"ל. מחיר קבוע או יחסי, כאחוז מהמחזור, לתקופת ההפעלה של הפרויקט. ניתן אף לשלב תשלום קבוע ויחסי.

שי : כדי לשקול את ההצעות ניקח מהמזיע את הנתונים ונכניס אותם לתכנית שלנו וכך נוכל להשוות בין ההצעות. הכוונה שלנו היא לקיים דיאלוג עם המזיעים, אך החכ"ל לא חייבת לעשות זאת.

שאלה : מה המחויבות שלנו להצעה? יש הרבה דברים לא סגורים בעיקר בפן המסחרי וקשה לנו להתחייב בהצעה.

תשובה : לא צירפנו חוזה מובנה וסטנדרטי לקול הקורא, כי סברנו שיש הרבה אלמנטים בפרויקט שעוד פתוחים ולכן, לא היה טעם לצרף חוזה שאחר כך נידרש לשנות אותו. אני לא יכול להתחייב לגבי איך החברה תפעל במקרה של חזרה מההצעה. אני יכול להגיד באופן כללי, שאנו דורשים מהמזיע לעמוד בהתחייבויות שלו מכח ההצעה. לגבי המדיניות בנושא חזרה של המזיע מההצעה, אם גוף מציע יחליט לחזור בו מטעמים כלכליים, למשל יחליט שהוא מעדיף לתת הצעה על פרויקט בעיר אחרת, אז מדובר בחזרה מהצעה ובהחלט המזיע חשוף לחילוט ערבות. אך אם יש נסיבות אובייקטיביות כמו למשל, שינוי חקיקה שמאיין את הכדאיות של הפרויקט וכד', הנטייה תהיה לאפשר למזיע לחזור בו ללא חילוט ערבות.

שאלה : נניח ונציע לפי תמהיל שאנחנו חשבנו שהוא הטוב ביותר, נניח וההצעה טובה אך התמהיל לא ימצא חן בעיניכם?

שאלה : יש פה פן עסקי מאוד רחב, וכן מה עם אישור שר הפנים?

תשובה : במסגרת הקול קורא הדברים פשוטים ומאפשרים לכם להציע משהו שהוא שונה. לכן אתם מציעים על פי התמהיל בקול קורא. ככל שנרצה לנהל מו"מ ולסטות מהקול קורא זה בסדר, ככל שלא נסכים לשינויים תהיו מחויבים להצעה בהתאם לקול קורא.

שאלה : יש דברים שלא כתובים בקול קורא כמו ההתקשרות בין הצדדים, וכן המימון. והכל תלוי בגופים הממנים, כשנגיע למועד, יתפתח דיון לגבי דברים שלא כתובים בקול קורא.

תשובה : הדברים שהיו קריטיים לעירייה ולחכ"ל נרשמו בפירוט בקול קורא.

שאלה : בקשר לתמהילים לא הצלחתי להבין מה מה אפשר להוסיף או להפחית.

שאלה : עדיין נצטרך להיצמד לתמהיל למרות שיש לי דברים נוספים או חלופות.

תשובה : אכן נצטרך להוסיף חלופה אחרת שתהיה ברת השוואה. לעניין הפיתוח – הוא יחסית פשוט, העירייה אחראית על הפיתוח מחוץ לשטח. אם הכביש ישמש בעתיד גם את ביה"ס ייתכן שיהיה דיון לגבי החזרת תשלום יחסי מהעירייה. לעניין השלבויות – תתאפשר בהתאם להסכמה, תהיה גמישות.

שאלה : תקופת החכירה תתחיל מיום פתיחת השערים?

תשובה : כן, תקופת החכירה תתחיל מיום אכלוס.

שאלה : בנושא הפיתוח, ניתן לקבל נתונים של אגרות והיטלים?

תשובה : ניתן, ככל שנוכל לסייע בכך.

יניב : אני רוצה להדגיש שבהתאם להוראות הקול קורא, כל הבירורים האלו בנושא אגרות והיטלים חלים על היזם. כיוון שאנחנו רוצים לעודד מציעים, החכ"ל ישתדל לעזור, אולם כל תשובה שתינתן לא תהיה מחייבת והאחריות הבלעדית חלה על היזם.

שי : ניתן להעלות שאלות במסגרת שאלות הבהרה ואנו ניתן תשובות באופן מסודר שיופצו לכלל המשתתפים.

שאלה : יש סתירות בין המצגת באתר לבין הקול קורא – מה מחייב?

תשובה : נוודא שהמצגת שנמצאת באתר היא העדכנית ושהיא תואמת לקול הקורא.

שאלה : מבחינת מספר ותמהיל היחידות השינוי שניתן להציג מוגבל?

תשובה: לא. אין הגבלה בנושא מספר היחידות. ניתן להציע משהו אחר, בנוסף להצעה על פי התמהיל שבקול קורא ובמצגת.

שאלה: האם קיימת חובה לממש את כל הבנייה האפשרית במתחם?

תשובה: אכן, אנחנו חותרים לממש את מלוא הזכויות אלא אם יקבע אחרת בהסכמה בין הצדדים.

ערן שקד: המטרה להקים את כל המבנים. השלבויות הינה רק כלי עזר ולא במטרה להישאר עם פחות מבנים.

שאלה: יש מגעים לגבי קמפוס?

תשובה: כן. לא נוכל להרחיב יותר.

שאלה: בסעיף 7.2 יש לתקן, נכתב בטעות "כפי שיאושר על ידי המכללה".

תשובה: מוסכם. יש לתקן.

יניב: אנא שימו לב למועדים המחייבים בקול הקורא, יש להגיש שאלות הבהרה עד ליום 15.3.17 והגשת הצעות עד ליום 22.3.17.

הישיבה ננעלה.

רשם: איתמר יחיאל

שי ארנט כהן
סמנכ"ל הפיתוח העיסקי,
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך