

עריית קריית מלאכי אגף אזורי תעשייה

אגף אזורי תעשייה

פניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI)

**בנוגע להקמת פארק תעשייה ליזמים בתחומי תעשיות עתירות
ידע, פודטק ואגרוטק.**

ינואר 2022

עיריית קריית מלאכי פונה בזה לקבלת מידע, כדלקמן:

<p>פניה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) בדבר הרחבת פארק תעשייה ליזמים בתחומי תעשיות עתירות ידע, פודטק, אגרוטק.</p>	<p>נושא הפניה</p>
<p>24/01/2022</p>	<p>מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה ובקשות בקשר להליך</p>
<p>בכתובת מייל eliran@k-m.org.il</p>	<p>מקום הגשת המענה</p>
<p>בכתובת מייל eliran@k-m.org.il</p>	<p>אופן קבלת טפסי הבקשה והמענה ופרטים נוספים</p>
<p>מטרות הבקשה הינן: א. לאתר גופים/יזמים המעוניינים לקחת חלק במסגרת הרחבת פארק תעשייה בתחומי תעשיות עתירות ידע, פודטק, אגרוטק. ב. לאתר גופים/יזמים המסוגלים להתקשר במסגרת עסקת שותפות עסקית עם העירייה בתחומים הנ"ל; P.F./B.O.T/ להקמת מבנים בשטחי ציבור של הפארק. ג. קבלת מידע מגופים/יזמים כאמור בכל הנוגע לדרישותיהם, צרכיהם, הסרת חסמים (עירוניים, ממשלתיים, רגולטוריים, הנדסיים וכיו"ב), במסגרת הרחבת פארק תעשייה בתחומים הנ"ל.</p>	<p>מהות הבקשה</p>

עריית קריית מלאכי אגף אזורי תעשייה

הליך RFI מ"ס'

א. מבוא

1. עריית קריית מלאכי מקדמת בימים אלה את ייזום והרחבת פארק תעשייה ליזמים / מפעלים / גופי מחקר וכיו"ב בתחומי תעשיות עתירות ידע, פודטק, אגרוטק.
2. במסגרת הפרויקט, אם וכאשר יצא אל הפועל, צפוי רמ"י לערוך מכרז או תבוצע הקצאה ע"י התמ"ת או הליך תחרותי אחר על פי דין, בו תינתן האפשרות ליזמים אשר יעמדו בתנאים שייקבעו, להתמודד ולהגיש הצעות לצורך הקצאת יחידת קרקע הנכללת במסגרת הפרויקט ואשר תשמש ליזמים / מפעלים / גופי מחקר בתחומים הנ"ל.
3. כחלק מן ההיערכות המקדימה לביצוע הפרויקט, פונה בזאת העירייה ליזמים / מפעלים / גופי מחקר / הציבור הרחב וכן לכל מי שהינו מעוניין בכך, בפניה מוקדמת זו לקבלת מידע להלן: ("ההליך") בנושאים שונים הקשורים בפרויקט.
4. בטרם תתקבל על ידי העירייה /או רמ"י /או משרד התמ"ת כל החלטה בעניין הוצאת הפרויקט אל הפועל, מבקשת החברה לקבל מידע, בין היתר אך לא רק, בנושאים המפורטים בסעיף ד' להלן. מובהר, הרשימה המפורטת סעיף ד' להלן הינה רשימה חלקית בלבד ואינה מחייבת. במענה להליך זה רשאי המשתתף לספק מידע /או לבקש מידע בכל נושא /או עניין אחר /או נוסף הנוגע לפרויקט. העירייה לא מתחייבת לספק את מלוא המידע המבוקש על ידי המשתתף.
5. השתתפות בהליך זה אינה מהווה תנאי להשתתפות במכרז /או בכל הליך תחרותי אחר, אם ולכשינוהל. הגשת או אי הגשת מענה כאמור בהוראות הליך זה אין ולא יהא בה כדי להשפיע על סיכויי של המשתתף במכרז /או בכל הליך תחרותי אחר, ולא תקנה למשתתף בהליך זה כל יתרון או חסרון.
6. המזמינה תבחן את המידע שיוגש על ידי המשתתפים בהליך זה, אך אינה מתחייבת לקבל את כולו או חלקו, להתחשב בו או לכלול אותו במסגרת מכרז /או כל הליך תחרותי אחר אותו תפרסם, אם תפרסם, בקשר עם הפרויקט.
7. הליך זה אינו מהווה כשלעצמו מכרז או פניה לקבלת הצעות, ואין בו משום כל התחייבות לפרסם מכרז או פניה לקבלת הצעות או כל הליך תחרותי אחר בעתיד, או התחייבות להתקשר עם מי מהמשתתפים בקשר עם הפרויקט או בכל עניין אחר /או למנוע מהחברה מלנקוט כל פעולה אחרת על פי דין.
8. החברה שומרת על זכותה להזמין משתתפים בהליך זה להצגת המענה בפניה /או למפגש וסיור היכרות בעיר קריית מלאכי /או במתחם המיועד לפרויקט. משתתפים המעוניינים להציג את המענה /או להשתתף במפגש וסיור כאמור מתבקשים לציין זאת מפורשות במענה שיוגש על ידם. כבר במועד זה מבקשת העירייה להבהיר כי ככל שיערך מפגש וסיור כאמור, יידרשו המעוניינים להתאים את עצמם ללוחות הזמנים שיקבעו על ידי העירייה, ולא תתקבלנה בקשות לעריכת מספר סיורים או לשינוי במועד/ים שנקבעו/ו.
9. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת מידע יחולו על המשתתף בלבד והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי /או שיפוי בגין הגשת מענה מטעמו במסגרת הליך זה. העירייה לא יישאו בכל תשלום או הוצאה שייגרמו למשתתף בגין השתתפותו בהליך זה זו ועקב המגעים עמו, אם יקוימו, בהקשר לבדיקת המידע או כל הקשר אחר בעניין זה.

10. העירייה אינה מתחייבת להשתמש במידע, כולו או מקצתו, למטרת הכנת מכרז או לכל מטרה אחרת. העברת המידע איננה מעניקה למשתתף כל זכות כלפי העירייה ואינה מטילה על העירייה חובה כלשהי כלפי המשתתף.

11. העירייה שומרת על זכותה לעשות שימוש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זו לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל לרבות הכנת מכרז ו/או התקשרות בכל דרך אחרת ו/או ביצוע הפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

12. יובהר כי העירייה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר לכל אדם הקשור אליה וכן לפרסם בדרך של מכרז ו/או בדרך אחרת, מידע אשר יצטבר כתוצאה מהליך זה.

ב. תיאור ההליך ואופן המענה

13. גופים שיבקשו להשתתף בהליך (להלן: "המשתתפים") יתבקשו להגיש מענה בהתאם לפירוט שלהלן:

13.1. פרטי המשתתף, פרטי איש קשר מטעם המשתתף ודרכי יצירת קשר מול המשתתף, הכל בנוסח המצורף כנספח 1 להלן;

13.2. תיאור תחומי העיסוק של המשתתף, תיאור ניסיונו המקצועי של המשתתף ותיאור פרטיהם של מנהליו העיקריים של המשתתף;

13.3. התייחסותו של המשתתף לנושאים המפורטים בפנייה זו (ראו סעיף ד' להלן);

13.4. התייחסותו של המשתתף לכל נושא ו/או עניין אחר אשר רלוונטי לדעתו לפרויקט נשוא ההליך

14. מודגש – המשתתף רשאי לצרף למענה מטעמו כל מסמך רלוונטי, וכן להתייחס לנושאים שלא נזכרו בפניה זו, ובלבד שהם רלוונטיים באופן ישיר לפרויקט.

15. שאלות הבהרה בנוגע לפניה זו ניתן להגיש עד ליום 24/01/2022 בשעה 12:00, לכתובת דוא"ל eliran@k-m.org.il תשובותיה של המזמינה יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. והמשתתפים מתבקשים להתעדכן בפרסומים באתר מפעם לפעם.

16. את המענה יש להגיש באמצעות דוא"ל eliran@k-m.org.il, עד ליום 30/01/2022 בשעה 15:00.

17. המזמינה תבחן את המידע שיתקבל מהמשתתפים בהליך, ותהיה רשאית לפנות אליהם בשאלות הבהרה, לקיים הליך משלים וכן לקיים דיון עם מי מהם, ובלבד שהדבר יעשה תוך שמירה על עקרון השוויון.

ג. תיאור הפרויקט

19. ביום 24.7.2018, פורסמה למתן תוקף תכנית מס' (617-0183939) להלן: "התכנית" התכנית באתר רמ" מצורף כנספח 2 להלן.

20. התכנית מייעדת לצרכי תעשייה מתחם הכולל 39 תאי שטח סה"כ, 216 דונם, 5.5 דונם בממוצע למגרש.

(להלן: "המתחם") הממוקם צפונית ליישוב תימורים, מזרחית לכביש 40 ודרומית לנחל האלה. סעיף 2.1 לתכנית מורה כי השימוש במתחם יהיה לצורך הרחבת אזור התעשייה תימורים עם פיתוח המתחם המזרחי.

21. במסגרת הפרויקט, בכוונת המזמינה לפתח את המתחם, ולממש את הוראות התכנית על דרך של הרחבת פארק תעשייה אשר ייועד לתעשיית עתירת ידע, בדגש על תחום הפודטק, אגרוטק, ככפוף למגבלות השימוש המפורטות בתכנית ועל פי דין.

- 22 . חזון פארק העתיד מלאכיטק אשר מקודם על ידי העירייה, וקורם עור וגידים בימים אלה, הוא יצירת מוקד תעסוקה חדשנית ומתקדמת של תעשיות חכמות, המשנות פני עתיד, בתוך אקוסיסטם מרכזי מעצים ואיכותי, המאפשר להתפתח, ולצמוח ולפרוץ גבולות.
- 23 . הליך ההקצאה העתידי, ככל שיפורסם, נועד לאפשר ליזמים בתחומי תעשיות עתירות ידע בדגש על פודטק, אגרוטק וכו' להציע הצעות לחכירת אחת או יותר מתאי השטח המוגדרים בתכנית, לשם פיתוח והקמת יזמויות העומדות בדרישות התכנית.
- תנאי להשתתפות במכרז/ הקצאה צפוי להיות קבלת אישורו של משרד הכלכלה לתכנית יזמות ראשונית, המפרטת את השימוש המבוקש בתא השטח.
- 24 . תנאי החכירה, תקופת החכירה, היקף הסיוע שיינתן ליזמים ויתר התנאים הנלווים, ייקבעו במסגרת המכרז/ הקצאה בהסתמך, בין השאר אך לא רק, על המידע שייאסף במסגרת הליך זה ועל הצרכים אשר יעלו במסגרת מענה המשתתפים בהליך.
- 25 . נוסף על כך, היזמים שיזכו במכרז צפויים ליהנות מחבילת ההטבות וההקלות המוענקת לעסקים באזור קרית מלאכי מכוח היותו אזור עדיפות לאומית א'.
- בסקירה המצ"ב כנספח 3 להלן.
- סקירה מרוכזת זו מובאת על ידי העירייה לנוחיות המשתתפים בהליך בלבד ואין בה כדי לחייב את העירייה ו/או את משרד הכלכלה. על המשתתפים בהליך לברר באופן בלתי אמצעי כל מידע ו/או נתון בנוגע להטבות והקלות רלוונטיות לאזור הפרויקט ו/או לתחומי פעילותם.**

ד. המידע המבוקש

- 26 . המשתתפים בהליך זה, מוזמנים למסור, לפי שיקול דעתם, כל מידע שברשותם ואשר הם סבורים כי יש מקום להתחשב בו או לקחת אותו בחשבון במכרז/הקצאה שיערך וכן כל מידע ו/או בקשה ו/או צורך מצידם ביחס לצרכים ו/או דרישות ו/או בקשות ספציפיות לצורך קידום יעיל, מהיר ואיכותי של הפרויקט על ידי הגורמים האמונים על כך.
- 27 . מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוזמנים המשתתפים למסור מידע בנוגע לנושאים הבאים:
- 27.1 . תחומי הפעילות והשווקים הרלוונטיים, לרבות הצגת תכנית עסקית ליזמות המבוקשת (ובכלל אלו כל המפורט בתתי סעיף 27.7 להלן) תוך נוסף בדבר פירוט הערכת מידת ההשפעה של המיזם צפויה על המשק הישראלי בכלל ותעשיות עתירות ידע בפרט והצגת תועלות מחד ונזקים אפשריים מאידך.
- 27.2 . תיאור המוצרים, היקף הייצור.
- 27.3 . מקרקעין – שטח המגרש שיוקצה ליזמים, הן לטווח קצר והן בראייה לטווח ארוך.
- 27.4 . הפיתוח הנדרש במתחם.
- 27.5 . התשתיות הנדרשות במתחם:
- 27.6 . חשמל – סוג וגדלי חיבור.
- 27.7 . תשתיות נוספות (תשתיות על, תשתיות צמודות, תשתיות ייחודיות וכו').
- 27.8 . עלויות ההקמה הצפויות (הערכת סדרי גודל).
- 27.9 . עלויות ההפעלה הצפויות.
- 27.10 . כוח אדם שצפוי להיות מועסק במתחם, והמשמעויות הנלוות (שינוע, כלכלה וכיוצ"ב).
- 27.11 . שירותים לוגיסטיים אשר צפוי כי יידרשו במתחם.

27.12 . ליווי וייעוץ מקצועי אשר עשוי לסייע ליזמים.

27.13 . חסמים רגולטוריים צפויים.

27.14 . קשיים ומכשולים צפויים אחרים, והדרכים האפשריות להתגבר עליהם.

27.15 . התמריצים הנדרשים על מנת לשכנע גופים ויזמים לקבוע בפארק התעשייה או להעתיק לפארק התעשייה את מקום מושבם.

27.16 . גופים ציבוריים או פרטיים שראוי לרתום לטובת הפרויקט או לשיתוף פעולה עמו.

יובהר כי ניתן לענות גם באופן חלקי על הסעיפים הנ"ל וכל מידע, אף כי חלקי או משוער, עשוי לסייע על מנת לשפר ולקדם את הצלחת הפרויקט.

בכבוד רב ובברכה,

עיריית קרית מלאכי

אגף אזורי תעשייה.

נספח 2 – תכנית מס' 617-0183939

https://apps.land.gov.il/iturTabot2/ta2.aspx?tbMerchav=110&tUniqueID=6&stg=1&tblView=tblView_5218c4929c5d&tbMsTochnit=617-0183939

נספח 3 – סקירת הטבות והקלות

סקירה מרוכזת זו מובאת על ידי העירייה לנוחיות המשתתפים בהליך בלבד ואין בה כדי לחייב את העירייה ו/או את משרד הכלכלה. על המשתתפים בהליך לברר באופן בלתי אמצעי כל מידע ו/או נתון בנוגע להטבות והקלות רלוונטיות לאזור הפרויקט ו/או לתחומי פעילותם.

חוקים והטבות למשקיעים בעיר קריית מלאכי

מדינת ישראל רואה בקידומה ובשגשוגה של העיר קריית מלאכי אינטרס בעל עדיפות לאומית ומצאה כי יש מקום להשקעה ייחודית, בצורת הטבות שונות לעיר כדוגמת: אזור עדיפות לאומית א'.

אזור עדיפות לאומית א'

המדינה מחולקת ל 3- אזורים המדרגים לפי עדיפות לאומית.

אזור עדיפות א' (נקרא גם אזור פיתוח) הוא בעל העדיפות הגבוהה ביותר וזכאי לתמריצים הגבוהים ביותר.

אזורי העדיפות הלאומית משתנים לפי החלטת הממשלה. אזורי ויישובי העדיפות הלאומית נמצאים בנגב, בגליל, בירושלים וביש"ע. באזורים אלה יינתנו מגוון הטבות ותמריצים, במגמה לסייע בקידום, לצמצם את הפערים ברמת הפיתוח וברמת החיים בין יישובי העדיפות הלאומית לכלל יישובי המדינה, לעודד את הדור הממשיך להשתקע ביישובי העדיפות הלאומית, לעודד השתקעות של עולים חדשים ושל תושבים ותיקים ביישובי העדיפות הלאומית, תוך יישום מדיניות הממשלה בדבר חלוקה מתוכננת של האוכלוסייה על פני שטח המדינה.

הסיוע והתמריצים לעידוד השקעות הון בתעשייה נועדו לקדם פיתוח כושר הייצור והשבחת ההון האנושי באזורי העדיפות הלאומית באמצעות היוזמה הפרטית, לשמש מכשיר ליצירת מקומות תעסוקה יציבים וצומחים, תוך צמצום נזקים סביבתיים ותוך יעול השימוש בתשתיות לאומיות.

בנוסף, במקום שניתן, נועד הסיוע לחזק את שיתוף הפעולה בין רשויות מקומיות באמצעות ניהול משותף של אזורי תעשייה באזורי העדיפות הלאומית.

סיוע ותמריצים לעידוד השקעות הון בתיירות נועדו לפתח את התיירות כענף כלכלי מרכזי במשק המדינה, התורם לשיפור מאזן התשלומים והיוצר מקומות עבודה באזורי פריפריה הסיוע בתחום החינוך נועד לשפר את רמת ההישגים של תלמידים באזורי העדיפות הלאומית במגמה לצמצם פערים וליצור מערכת חינוך איכותית ושוויונית, לאור העובדה כי רמת השכלה מהווה משתנה מוביל ביצירת מרחב הזדמנויות חברתי כלכלי.

החוק לעידוד השקעות הון

מדינת ישראל כשאר מדינות העולם מעודדת השקעות ישירות באמצעות מתן הטבות שונות למשקיעים, בין היתר, באמצעות החוק לעידוד השקעות הון.

החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט 1959-, קובע הקמת מרכז להשקעות אשר ייתן מענקים, פטורים, הנחות והקלות למי שיקימו מפעלים באזורים מועדפים.

מטרות החוק :

עידוד השקעות הון ויוזמה כלכלית תוך מתן עדיפות לחדשנות ולאזורי פיתוח לשלם:

שיפור כושר הייצור של משק המדינה

שיפור יכולתו של המגזר העסקי להתמודד בתנאי תחרות בסביבה הבינלאומית

יצירת תשתית למקומות עבודה חדשים וברי קיימא

הטבות במסגרת החוק :

הטבות במיסוי :

מס חברות מופחת באזור פיתוח א'

7.5% - בשנת 2020

שאר הארץ 16%

מענקים :

מנהלת מרכז ההשקעות מוסמכת לקבוע מספר רב של מסלולי מענקים והלוואות בגין:

פיתוח להגדלת תפוקה

הכשרת עובדים

כל השקעה אחרת