

שכ"ד מפוקח ל-4 חדרים בי"ם במכרז 'דירה להשכיר': 4,400 ש'

כך עולה מעיון במסמכי המכרז? היום נערך כנס מציעים שאליו הגיעו עשרות חברות נדל"ן וגופים מוסדיים וגם חברה זרה מסין? מדובר בפרויקט השכרה במתחם אלנבי לבניית 279 דירות להשכרה ארוכת טווח
אורי חודי 15/6/16

עשרות נציגי חברות בנייה וגופים מוסדיים הגיעו לכנס מציעים שערכה החברה הממשלתית "דירה להשכיר" לקראת סגירת המכרז לבנייה להשכרה ארוכת טווח בירושלים בסוף החודש הבא. מזכיר כי זה המכרז החמישי שמפרסמת החברה הממשלתית בניהולו של עוזי לוי, או המכרז השישי - אם נכלול גם את הפרויקט להשכרה ארוכת טווח ברעננה שפורסם עוד בימי שר הבינוי אריאל אטיאס.

בין החברות שהגיעו ניתן היה למצוא חברות גדולות כמו: שיכון בינוי, אזורים, אשטרום, שפיר, נכסים ובניין, אורורה, צמח המרמן, בסט, אלקטרה, דונה וגם חברות ירושלמיות כמו אחים חסיד, משפחת אלה, האחים ישראל ואילן רג'ואן.

גם גופים מממנים הגיעו לכנס המציעים, וביניהם פסגות, עמיתים, מנורה מבטחים ועוד. במקביל, הגיעו לכנס גם נציגים של חברה סינית בשם 'דשין', בין היתר על רקע "הקול הקורא" שפרסם משרד הבינוי והשיכון לחברות זרות שיוכלו להגיע לעבוד בישראל.

על פי תנאי המכרז, שצפוי להיסגר להגשת הצעות ב-25 ביולי, החברה שתזכה תצטרך להקים את הפרויקט להשכרה למשך תקופה של 20 שנה, לתפעלו ולנהלו, מבלי אפשרות למכור את הדירות. רק בתום התקופה תוכל החברה למכור את הדירות בשוק החופשי, למעט סייג אחד, שבמסגרתו תהיה רשאית החברה שתזכה במכרז למכור את הנכס בשלמותו, לאחר איכלוסו, כנכס מניב. מזכיר שרבע מהדירות שייבנו עתידות להיות מושכרות לזכאי משרד הבינוי והשיכון במחיר מופחת.

על פי עיון במסמכי המכרז, מחיר מפוקח לדירת 2 חדרים בשטח של כ-50 מ"ר צפוי לעמוד על 57 שקל למ"ר, כלומר, כ-2,850 שקל לחודש. מחיר מפוקח לדירת 3 חדרים, כ-75 מ"ר, עתיד לעמוד על 50 שקל למ"ר (כ-3,750 שקל). מחיר מפוקח לשכירת דירת 4 חדרים, כ-100 מ"ר יעמוד על 44 שקל (כ-4,400 שקל) ומחיר דירת 5 חדרים בשכר דירה מפוקח, 125 מ"ר, עתיד לעמוד על 42 שקל למ"ר (כ-5,250 שקל).

נציין שלמחיר זה צפויים להתווסף דמי ניהול בשיעור מקסימלי של עד 4 שקל למ"ר. המחיר מתייחס לדירות חדשות הכוללות חניה, מחסן ומרפסת. בחברת דירה להשכיר מדגישים כי מדובר במחירי אומדן לצורך המכרז וכי ייתכן שהם יעודכנו בסמוך למועד האיכלוס. הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן. עוד מזכיר שהדירות האמורות יהיו מוכנות לאיכלוס רק עוד למעלה משלוש שנים.

המכרז האמור מתייחס למתחם אלנבי בירושלים, המחולק לשני מגרשים שונים (דרומי וצפוני) שעליהם ניתן להקים 279 יחידות דיור סך הכל, כולן להשכרה ארוכת טווח. כאמור, מתוך מלאי הדירות יושכרו 25% לזכאי משרד השיכון בדמי שכירות מפוקחים הנמוכים בכ-80% ממחיר השוק.

המתחם הדרומי, בשטח של כ-11.1 דונם, ממוקם במשולש הרחובות דניאל ינובסקי, חנוך אלבק, ושמואל לופו. המתחם הצפוני, בשטח של כ-6 דונם, ממוקם בין הרחובות חנוך אלבק וקדושי סלונקי. הפרויקט כולל כאמור 279 דירות סך הכל, בשטח עיקרי של כ-25 אלף מ"ר.

עוד במסגרת זכויות הבנייה, גם שטחי מסחר בהיקף דל 500 מ"ר שאותם יבנה הזוכה במכרז

ואותם יוכל למכור בשוק החופשי לאחר איכלוס דירות המגורים. במסגרת המכרז ישנן גם כמה מטלות ציבוריות באחריות היזם - הקמת שלושה גני ילדים בקומת הקרקע של אחד מבנייני המגורים בשטח של כ-530 מ"ר ופיתוח שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) בהיקף של 10 דונם. שתי המטלות מהוות תנאי לקבלת היתר הבנייה ותנאי לקבלת אישור האיכלוס של הפרויקט (טופס 4).

המכרז מגדיר מראש גם לוחות זמנים לבניית הפרויקט על פי אבני דרך. כך, תוך שישה חודשים מרגע הזכייה במכרז יצטרך הזוכה להגיש את התכנון המוקדם לאישור "דירה להשכיר", שלושה חודשים מאוחר יותר את התכנון הסופי, וארבעה חודשים לאחר מכן את התכנון המפורט לפרויקט. על הזוכה יהיה להוציא היתר בנייה תוך 19 חודשים מרגע הזכייה, לסיים את בניית השלד תוך 29 חודשים מרגע הזכייה ולהשלים את הבנייה להוציא אישור איכלוס בתום 39 חודשים מרגע הזכייה. מדובר בלוח זמנים כולל של שלוש שנים ושלושה חודשים סך הכל.

זכיר כי עד היום פורסמו חמישה מכרזי השכרה ארוכת טווח בישראל על פי המודל האמור. מדובר במכרזים ברעננה, שבו זכתה קבוצת רובינשטיין, ברמת השרון, שבו זכתה קבוצת אביב, בהרצליה, שבו זכתה אפריקה ישראל, ובחיפה ובמתחם הגדנ"ע בתל אביב, שני מכרזים שבהם זכתה קבוצת אשטרום. כל המכרזים האלה כוללים 1,291 יחידות דיור סך הכל, כאשר כעת המכרז בירושלים עתיד להוסיף עוד 279 דירות למניין הדירות להשכרה.