



איגוד ערים איזור חיפה - ביוב

מכון לטיהור שופכים

ת.ד. 2065, נשר 3660801, טל': 04-8410681, פקס: 04-8421294

20.8.26

לכבוד

א.ג.נ.,

הודעה מס' 1 - למציעים - מכרז פומבי מס' 2026 / 16

להשכרת מקרקעין בשטח מכון טיהור שפכים

על פי סמכותו כאמור בתנאי הבקשה לקבלת הצעות (מכרז פומבי) שבנדון, מתכבד בזאת איגוד ערים אזור חיפה - ביוב (להלן: "האיגוד") למסור למשתתפי המכרז הבהרות בקשר לתנאי המכרז. מובהר ומודגש בזאת כי מסמך זה מהווה תוספת למסמכי המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד מהם, וכי בכל מקרה של סתירה, גובר האמור בהודעה זו על האמור במסמכי המכרז המקוריים.

על המציע לחתום על מסמך זה ולצרפו להצעה.

להלן תשובות לשאלות הבהרה שנשאלו על ידי מציעים בקשר למכרז שבנדון:

מס'ד	מס' עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובה
1.	4	6 וגם נספח ב' (הצעת המציע, סעיף 4)	מסמכי המכרז מטילים על השוכר אחריות גורפת ובלתי מוגבלת לזיהומי קרקע, ללא הבחנה בין זיהום שייגרם על ידו לבין זיהום היסטורי קיים שנוצר במהלך מעל 20 שנות פעילות רציפה של השוכר הנוכחי ואחרים באתר. דרישה זו חושפת את השוכר החדש לחשיפות פליליות וכלכליות ללא כל אשם מצדו. כפתרון מאוזן והנדסי, נבקש לתקן את הוראות המכרז והחוזה כך שיקבע מפורשות כי השוכר החדש לא יישא באחריות כלשהי (פלילית, נזיקית, או כספית) בגין זיהום קרקע, תת-קרקע או מי תהום שמקורו היסטורי (קרי, שנוצר לפני מועד מסירת החזקה ביום 1.1.2027).	לזוכה במכרז תינתן האפשרות (אך לא החובה) לבצע בעצמו סקר קרקע מיד עם קבלת החזקה במקרקעין נשוא המכרז, כך שתוצאות הסקר יתקבלו לא יאוחר מ- 60 יום ממועד קבלת החזקה במקרקעין. היה ותוצאות הסקר יצביעו על קיומם של זיהומים בקרקע שעלות הטיפול בהם/בהוצאתם עולה על 500,000 ₪ (לא כולל מע"מ), יהיה הזוכה רשאי לפעול באחת משתי הדרכים הבאות: א. להודיע למזמין בכתב (מסירת ההודעה בכתב תהיה לא יאוחר מ- 60 יום ממועד קבלת החזקה במקרקעין) על ביטול ההסכם ובמקרה כזה יבוטל ההסכם, תבוטל זכייתו במכרז, והוא יפנה את המקרקעין באופן מיידי. במקרה כזה לא יהיה לכל צד טענה או תביעה כלפי משנהו, והמזמין יהיה רשאי לזכות את המציע שזכה במקום השני במכרז (ובמידה ויסרב שמורה למזמין הזכות, לפנות למציע הבא בתור). במסגרת הודעת הביטול יפרט הזוכה באופן מלא ומדוקדק את עלויות הטיפול בזיהומים ו/או בהוצאתם.

מס"ד	מס' עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובה
				ב. להמשיך בקיום ההסכם ולטפל בעצמו בממצאים שיימצאו בקרקע, ככל שיהיו כאלה, מבלי שתהיה לו כל זכות לדרוש דרישה או שיפוי כלשהו מהמזמין.
2.		9.3 ונספח ג' (הסכם השכירות)	סעיף 9.3 למסמכי המכרז קובע כי על השוכר לשאת במלוא תשלומי הארנונה החלים על המושכר. מסמכי המכרז והשמאות אינם מפרטים את גובה חיוב הארנונה הנוכחי. לצורך תמחור נאות, נבקש מהאיגוד להמציא למציעים עותק מחשבון הארנונה האחרון שהוצא על ידי עיריית חיפה בגין המתחם.	גובה חיוב הארנונה הנוכחי עומד על סך של 12,000 ₪ בחיוב דו-חודשי.
3.	21	נספח ג' (הסכם השכירות), סעיף 13.2 (פינוי המושכר והשבתו למשכיר)	סעיף 13.2 קובע כי בתום תקופת השכירות, כל המבנים והמתקנים שהוקמו על ידי השוכר יישארו במושכר ויעברו לבעלות האיגוד ללא תמורה. לאור ההשקעות הנדרשות להקמה \ רכישה של מתקני הטיפול, דרישה זו מייצרת חוסר כדאיות כלכלית לפרויקט. יודגש כי ציוד נרכש גם לאורך תקופת ההפעלה ולא בהכרח בתחילת ההפעלה. דרישה זו תביא בנוסף לאי חידוש ציוד ושיפורים טכנולוגיים. נבקש לבטל תנאי זה ולקבוע מנגנון הדדי והוגן, בדומה למנגנון הכניסה מול השוכר הנוכחי המוסדר במכרז:	מקובל באופן הבא: בסוף סעיף 13.2 תתווסף הפסקה הבאה: על אף האמור, מוסכם כי באם תקופת השכירות תהיה קצרה מ- 15 שנים, מסיבה שלא נעוצה בשוכר, יהיה השוכר רשאי לפרק ולפנות את המתקנים והציוד שהותקנו על ידו עם סיום השכירות. אין בכך בכדי לגרוע מזכותו של המשכיר להורות לשוכר לפרק ולפנות את המתקנים אם בחר השוכר שלא לעשות כן.
			א. השוכר יהיה זכאי לפרק ולפנות את המתקנים והציוד שהוקמו על ידו עם סיום השכירות ב. לחילופין, לשוכר תעמוד הזכות לנהל משא ומתן מסחרי עצמאי מול השוכר הנכנס (הזוכה הבא במכרז העתידי) למכירת המתקנים, תוך שמירת זכות סירוב ראשונה לאיגוד.	

מס"ד	מס' עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובה
			לחלופין, ככל שהאיגוד יעמוד על הותרת הסעיף, מבוקש להבהיר מפורשות כי מעבר הבעלות ללא תמורה יחול אך ורק במידה וחווה השכירות מומש במלואו למשך כל תקופת האופציות המקסימלית (קרי, 15 שנות שכירות מלאות), ולא בכל מקרה של סיום מוקדם או אי-מימוש אופציה מצד המשכיר.	
4.	16	נספח ג' (הסכם השכירות), סעיפים 5.1 ו-5.2 (תקופת השכירות)	סעיף 5.2 מעניק למשכיר זכות חד-צדדית למימוש האופציה להארכת השכירות (לשתי תקופות של 5 שנים כל אחת). תקופת בסיס של 5 שנים בלבד אינה מאפשרת החזר השקעה (ROI) סביר עבור מציעים, ומעמידה אותם בפני סיכון של סילוק מהאתר לאחר השקעות הוניות כבדות. נבקש לעדכן את תנאי המכרז באופן הבא א. הארכת תקופת ההתקשרות הבסיסית (תקופת החווה) ל-15 שנים קבועות מראש, ללא קיומו של מנגנון אופציות חד-צדדי. ב. לקבוע כי למשכיר תעמוד הזכות להביא את ההסכם לסיום מוקדם ולסלק את השוכר מהשטח אך ורק במקרה של הפרה יסודית/מהותית של תנאי ההסכם שלא תוקנה בפרק הזמן הקבוע בחווה.	סעיף 5.2 יתוקן ונוסחו יהיה כדלקמן : לשוכר תהיה אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות אחת נוספת בת 5 שנים (להלן : "תקופת השכירות השנייה"). בתום תקופת השכירות השנייה תהיה למשכיר בלבד האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה אחת נוספת של 5 שנים (להלן : "תקופת השכירות השלישית"). תקופת השכירות הכוללת של הסכם זה, באם תמומש האופציה הראשונה ע"י השוכר והאופציה השנייה ע"י המשכיר, תעמוד על 15 שנים בסך הכל.

מס"ד	מס' עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובה
5.		סעיף 6.1	לקיים סיור מציעים נוסף במועד המוקדם ביותר האפשרי. חברתנו ערוכה להתייצב בהתראה קצרה ובכל מועד שיקבע האיגוד. דחיית מועד הגשת המכרז	הבקשה מתקבלת עדכון מועדים : מועד סיור מציעים (חובה) – 27.8.26 בשעה 10:00 במשרדי האיגוד. מועד הגשת שאלות הבהרה עד לתאריך 6.9.26 בשעה 12:00. מועד אחרון להגשת הצעות עד לתאריך 18.10.26 בשעה 12:00.

בברכה,
איגוד ערים אזור חיפה - ביוב

יש לחתום בתחתית העמוד ולצרף המסמך להצעה

הננו לאשר כי קיבלנו את הודעה מס' 1 למציעים וכי קראנו את האמור בו:

שם המציע: _____

שם החותם ותפקידו: _____

חתימה + חותמת המציע: _____