



איגוד ערים איזור חיפה - ביו

מכון לטיהור שופכין

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

23.9.26

לכבוד

א.ג.נ.,

הודעה מס' 2 - 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 - ביו (להלן: "האיגוד") למסור למשתתפי המכרז הבהרות נוספות 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.	15, 40	סעיף 2.1 להסכם השכירות וכן סעיף 7 לנספח ה' - מצב הזכויות	נבקש להבין מהן הזכויות של האיגוד במקרקעין נשוא המכרז, לאור האמור בנספח ה' שממנו עולה כי זכויות השכירות הרשומות במקרקעין הן של עיריית חיפה.	הזכויות בקרקע הן זכויות חכירה מרמ"י
2.	15, 16	נספח ג' - הסכם השכירות, סעיף 2.1, סעיף 2.3	נבקש להבהיר שכל ההיתרים הקשורים להקמה והפעלת המתקן הקיים, לרבות היתר בנייה, רישיון העסק, היתרי הרעלים, היתר פליטה, כל ההסכמות ואישורים מהמשרד להגנת הסביבה ומשרדים נוספים וכל האישורים הרגולטורים האחרים שייכים וניתנו אך ורק לחברת אקו אויל ואינם ניתנים להעברה.	אין לאיגוד מידע על היתרים והרישיונות שניתנו לשוכר הקיים. אין שינוי במסמכי המכרז.
3.	תשובות לשאלות הבהרה	תשלומי ארנונה	בהמשך לשאלת הבהרה מספר 2 נבקש לתקן כי חיוב הארנונה הנו 27,000 ₪ בחיוב דו חודשי.	מובהר חיוב הארנונה עומד על 13,700 ₪ לחודש.
4.	5, 8	סעיפים 10 ו-14.1 למסמכי המכרז	בהמשך לסיור הקבלנים ובהתאם למה שנאמר ע"י נציג האיגוד – האם ניתן לחדד את תנאי הסף במכרז כך שגם יכללו שיקולים איכותיים או מקצועיים, כגון ניסיון המציע, אופי הפעילות המוצעת ויכולת תפעולית להבטיח פעילות תקינה ורציפה במתחם.	אין שינוי במסמכי המכרז
5.	16, 17	נספח ג' - הסכם השכירות, סעיפים 4, 5	נבקש לדעת אם האיגוד יחייב אישור של רשות התחרות לרכישת הפעילות של אקו אויל במתחם במידה והזוכה הנו מהתחום.	אין שינוי במסמכי המכרז

מס"ד	מס' עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובה
6.	3	סעיף 6.1 - תיאור המקרקעין	נבקש להבהיר את שטח המושכר בפועל ואת גבולותיו המדויקים. בפרט, נבקש להבהיר האם מתוך השטח הכולל של 5,961 מ"ר קיים מסדרון או שטח בהיקף של כ- 3.5 דונם המיועד או כפוף לזכויות חברת החשמל, אשר אין אפשרות לעשות בו שימוש תפעולי או לבנות בו. ככל שקיים שטח כאמור, נבקש לקבל תשריט ברור ומעודכן המפרט את מיקומו, שטחו, המגבלות החלות עליו והשימושים המותרים בו.	מצ"ב תשריט השימוש בשטח שנמצא מתחת לקווי מתח חשמל הוא בהתאם למגבלות לחוק ובהתאם להנחיות חברת חשמל.
7.	3	סעיף 6.2 - תיאור המקרקעין	נבקש לפרט באופן מלא אילו מבנים, מתקנים, תשתיות, ציוד, מערכות וחיבורים קיימים באתר נכון למועד פרסום המכרז, ומה מהם צפוי להישאר באתר במועד מסירת החזקה לזוכה. כן נבקש להבהיר אילו פריטים המפעיל הנוכחי מחויב לפרק, לפנות או להשיב, אילו פריטים הוא רשאי למכור לזוכה או לצד שלישי, ומהם התנאים, לוחות הזמנים והמנגנון לביצוע משא ומתן או רכישה כאמור.	אין בידי האיגוד פירוט של המתקנים והמבנים הקיימים במושכר. ראו תשובה לשאלת הבהרה 5 לעיל.
8.	3, 7-8	סעיף 6 וסעיף 15	נבקש להבהיר כי ככל שלא תושג הסכמה בין הזוכה לבין השוכר הנוכחי ביחס לרכישת המבנים, המתקנים או הציוד הקיים, האחריות לתיאום הפינוי, פירוק המבנים והמתקנים ופינוי המקרקעין תחול על השוכר הנוכחי ו/או על המזמין, ולא על הזוכה. כן נבקש להבהיר כי מסירת החזקה תבוצע רק לאחר שהמקרקעין פונו מכל פריט שהזוכה לא הסכים במפורש לקבלו.	ראו תשובת הבהרה לשאלה 5 לעיל. אין שינוי בתנאי המכרז.
9.		מצב תכנוני	נבקש לקבל את מסמכי התב"ע המעודכנים החלים על המקרקעין, לרבות תקנונים, תשריטים, הוראות מיוחדות, מידע בדבר זכויות בנייה, מגבלות בנייה, קווי בניין, הוראות סביבתיות והליכי תכנון תלויים ועומדים, ככל שישנם.	באחריות המציעים לבדוק את מסמכי התב"ע והמצב התכנוני של הנכס.
10.		אישורי בטיחות	נבקש לקבל את אישורי כיבוי האש, אישורי פיקוד העורף וכל אישור בטיחותי או רגולטורי רלוונטי אחר החלים על האתר, המבנים והמתקנים הקיימים. ככל שקיימות דרישות פתוחות, ליקויים, התראות, צווים או תנאים שטרם מולאו, נבקש לפרטם במלואם.	האיגוד אינו מעורב בנעשה בשטח המושכר ואין בידו מידע על אישורים או דרישות.
11.		רישיון העסק של המפעיל הנוכחי	נבקש לקבל העתק מרישיון העסק התקף של המפעיל הנוכחי באתר, לרבות כל רישיון, היתר זמני, אישור או מסמך רגולטורי אחר שעל פיו מתבצעת כיום הפעילות באתר.	האיגוד אינו קשור לרישיון העסק שהוצא ע"י השוכר הנוכחי ואין בידו את המידע המבוקש.

מס"ד	מס' עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובה
12.		תנאי רישיון העסק	נבקש לקבל את מלוא התנאים, הדרישות, ההגבלות וההנחיות החלים על רישיון העסק של המפעיל הנוכחי, לרבות תנאים שנקבעו על ידי רשות הרישוי, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, כיבוי והצלה, איגוד ערים או כל רשות מוסמכת אחרת. כן נבקש להבהיר האם קיימות דרישות פתוחות, ליקויים, התראות, צווים או תנאים שטרם מולאו בקשר לרישיון העסק או לפעילות באתר.	האיגוד אינו קשור לרישיון העסק שהוצא ע"י השוכר הנוכחי ואין בידיו את המידע המבוקש
13.	3, 11, 15	סעיף 6, נספח ב' סעיף 4 והסכם השכירות סעיף 3.1	נבקש להבהיר האם בוצע באתר בעבר סקר קרקע, סקר גזי קרקע, סקר מי תהום, בדיקת זיהום או כל בדיקה סביבתית אחרת. ככל שבוצעו בדיקות כאמור, נבקש לקבל לעיון את מלוא הדוחות, הממצאים, ההמלצות, ההתכתבויות עם הרשויות והפעולות שננקטו בעקבותיהם. כן נבקש להבהיר האם ידוע למזמין על זיהום, חשד לזיהום, חבות סביבתית, דרישת טיפול או מגבלה אחרת בקשר למקרקעין.	האיגוד לא ביצע סקרים כלשהם בשטח המושכר.
14.	17-18	הסכם השכירות, סעיף 9	נבקש לתקן את הוראות האחריות והשיפוי כך שיובהר במפורש כי הזוכה והשוכר לא יישאו בכל אחריות, חבות, עלות, קנס, דרישה, נזק או שיפוי בקשר לאירוע, מפגע, זיהום קרקע, זיהום מי תהום, חריגה סביבתית, ליקוי או הפרה שאירעו או נוצרו לפני מועד מסירת החזקה במקרקעין לזוכה, לרבות אירועים או זיהומים שמקורם בפעילות המפעיל הנוכחי או מי מטעמו.	ראו תשובה לשאלת הבהרה מס' 1 שפורסמה באתר של האיגוד למציעים ביום 20.8.26
15.	17	הסכם השכירות, סעיפים 8.5-8.6	נבקש לקבל את התנאים הפרטניים והמחייבים להזרמת שפכים מהאתר למט"ש חיפה, לרבות ערכי הסף המותרים, מגבלות כמות ואיכות, פרמטרים לדיגום, תדירות הדיגום, מיקום נקודות הדיגום, אופן המדידה, אופן מסירת תוצאות הדיגום, מנגנון בירור במקרה של חריגה, חיובים בגין שפכים חריגים, מנגנון קביעת התעריפים, דרישות לטיפול מקדים וכל דרישה תפעולית או רגולטורית אחרת. בנוסף, נבקש להבהיר האם חלים תנאים או תעריפים מיוחדים מעבר לכללי תאגידי מים וביוב	האיגוד פועל בהתאם לכללי תאגידי מים בויב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכות הביוב) תשע"ד 2014. נכון להיום, ומבלי שהדבר יגביל את האיגוד בעתיד, מבצע האיגוד דיגום אחת לחודש כאשר השוכר נושא בעלויות הדיגום ובדיקות המעבדה, וכן נושא בתשלומים המחויבים על פי חוק, ככל שייצאו שפכים חריגים או אסורים.
16.	3, 8	סעיפים 6.2, 15.2 למסמכי המכרז	בסעיף 6.2 הובהר שהזוכה צריך להגיע להסכמה עם אקו אויל ביחס למתקנים והמבנים הקיימים במקרקעין ואינם חלק מהמושכר – מה התוצאה אם אין הסכמה?	מצורף בזאת לידיעת המציעים סעיף 3.28 להסכם המקורי שנחתם בין האיגוד לשוכר הנוכחי. האיגוד יפעל לפי ההסכם הנ"ל ויסייע לזוכה במכרז לממש את האמור בהסכם.

3.28 45 ימים קלנדריים לפני תום תקופת ההסכם על חץ להגיש לידי האיגוד רשימה מפורטת של מבנים, מתקנים ומערכת תשתית שבבעלותו אותם הוא מתכנן לפרק ולהוציא מתחום מטי"ש חיפה עם סיום עבודותיו.

הפירוק יכלול את סילוק הפוסלת והשבת השטח למצבו הקודם, לשביעות המלאה של נציג האיגוד.
לא יורשה פירוק והוצאת מערכות תשתית המונחות בקרקע.
חץ יהיה רשאי להציע לאיגוד לרכוש את הציוד והמתקנים שבבעלותו או חלקם. במידה ויימצא לנכון, ינהל האיגוד משא ומתן עם חץ, לרכישת מבנים וציוד על פי צרכיו.

במידה וחץ יפרסם מכרז פומבי או שיבקש לקבל הצעות מגורמים שונים לרכישת המבנים והציוד, לאיגוד תישמר זכות סרוב ראשונה, על פי הצעת המחיר הנמוכה ביותר שיקבל חץ.
סילוק ו/או פירוק המבנים והציוד של חץ ייעשה בתוך 30 יום מתאריך גמר ההסכם.

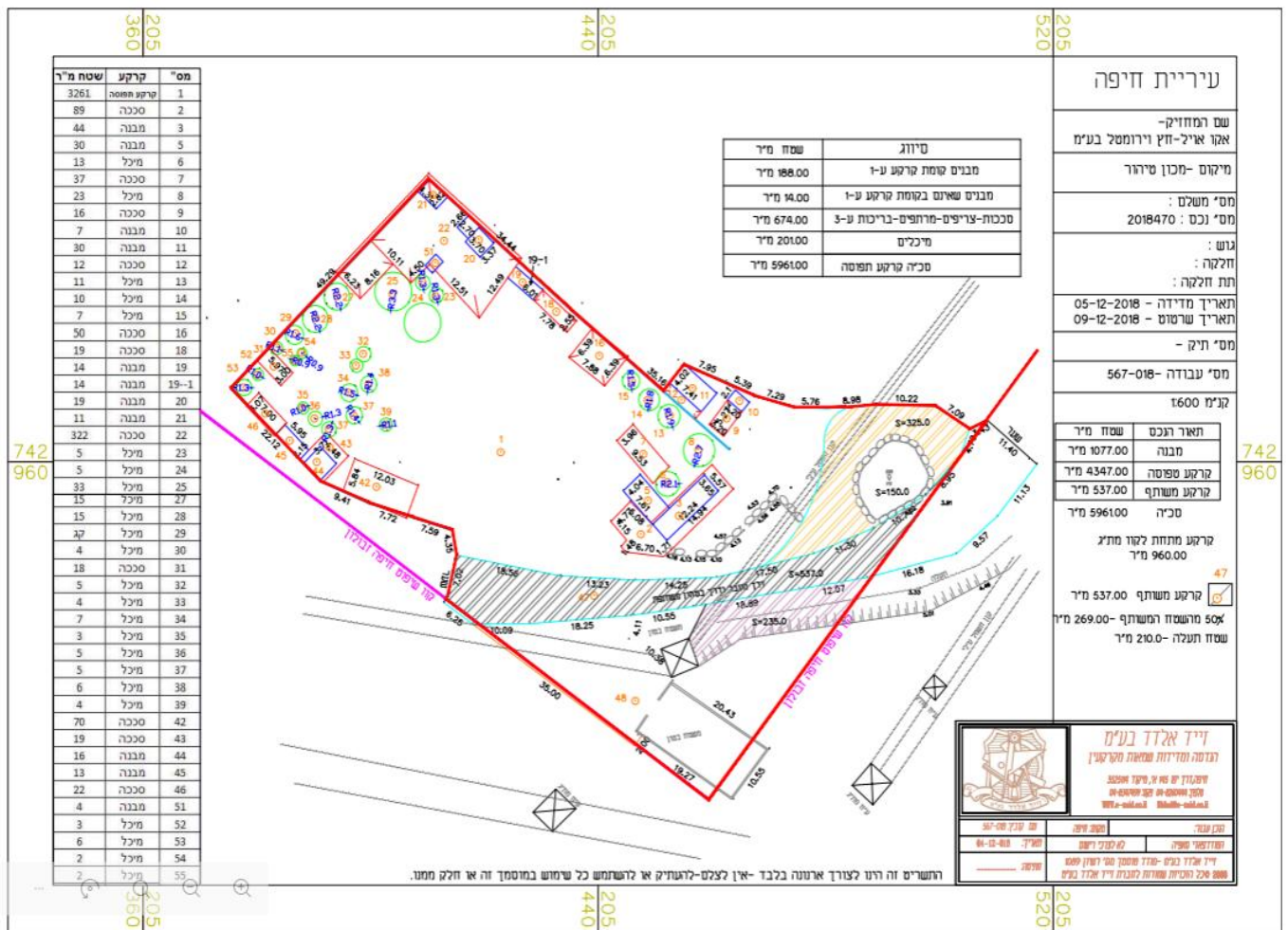
במידה ועד התאריך הנ"ל לא יסיים חץ את סילוק ו/או פירוק המבנים והציוד, הם יהפכו לרכוש האיגוד. האיגוד יהיה רשאי להשתמש בהם ללא מתן תשלום כלשהוא לחץ ו/או לסלקם מתחום מטי"ש חיפה כאשר כל ההוצאות הכרוכות בכך תהיינה על חשבון חץ.

פני המשטחים והדרכים וכל המתקנים והתשתיות בה ביצע חץ את עבודותיו במטי"ש חיפה יושבו ע"י ועל חשבון חץ למצב הקודם לפני תחילת העבודות בהתאם להוראות והנחיות האיגוד ולשביעות רצונו המלאה.

9

כמו כן, לא תושאר בוצה, שפכים וכל פסולת אחרת בתחום מטי"ש חיפה וחץ ימסור את השטח נקי לחלוטין לשביעות רצונו המלאה של האיגוד.
כל החמרים, הציוד והעבודות הדרושות על מנת לעמוד בדרישה זו יהיו על אחריותו הבלעדית של חץ ועל חשבונו.

במידה וחץ לא יעמוד בדרישות המפורטות לעיל בכל הנוגע לסדור השטח לפני גמר תקופת ההסכם, האיגוד יהיה רשאי לבצע את עבודת התיקונים, עבודות פירוק וסילוק מבנים ומתקנים, נקיון שטחים וכיו"ב וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי ולחייב את חץ בהוצאות אלה בתוספת 10% עבור תקורה וייעוץ ע"י קיזוז מן הסכומים המגיעים לחץ ו/או מתוך סכום הערבות הכספית המצויה ביד האיגוד.



**בברכה,
איגוד ערים אזור חיפה- ביוב**

יש לחתום בתחתית העמוד ולצרף המסמך להצעה

הננו לאשר כי קיבלנו את הודעה מס' 2 למציעים וכי קראנו את האמור בו:

שם המציע:

שם החותם ותפקידו: _____

חתימה + חותמת המציע: