

מכרז פומבי משותף מס' 01/2023

לאיתור שותף עסקי ובעל זכויות במקרקעין עבור מיזם הקמה והפעלה של מתקן קצה לפסולת
בשיטת P.P.P

מסמך הבהרות מס' 1 – מפגש הבהרות

רצ"ב סיכום של מפגש ההבהרות אשר נערך במשרדי המועצה האזורית דרום השרון בתאריך 11.05.2023, לפי הוראות המכרז.

מודגש כי מעבר לתנאי המכרז, רק הוראות ותשובות בכתב שיפצו האשכול והמועצה במסגרת מסמכי ההבהרות יחייבו את הצדדים בהליך. אין כל תוקף למידע שנמסר בע"פ על ידי כל גורם שהוא.

על המציעים לצרף להצעתם מסמך זה, כשכל עמוד חתום בתחתיתו בחותמת ובחתימת המציע.

בברכה,

מועצה אזורית דרום השרון

אשכול רשויות השרון

עמוד 1 מתוך 4

חותמת וחתימת המציע: _____



סיכום ישיבת מפגש הבהרות

11.05.2023 ; חדר ישיבות מועצה אזורית דרום השרון

נוכחים:

מר ליאור גפן- חכ"ל דרום השרון ; גב' נירית טיירי- מנהלת מחלקת סביבה אשכול רשויות השרון ; עו"ד אורן דיאמנט- יועץ משפטי למכרז משרד עו"ד בראש-סומך.

נציגי מציעים: לפי רשימה שנערכה במפגש.

מר גפן:

מציג את הנוכחים ואת תכלית הישיבה.

עו"ד דיאמנט: (1) מדובר במכרז משותף למועצה ולאשכול. המכרז אושר לפרסום לפי נוהל משרד הפנים למכרזי PPP, ויידרש אישור לתוצאותיו.

(2) כדי להימנע מפסילות מיותרות ומטעויות, הנכם מתבקשים להקפיד הקפדה יתרה על הגשת הצעה מלאה ותקינה, תוך שימוש בנספחים והנסחים שהוכתבו בחוברת המכרז.

(3) תשומת לבכם לכך שאת ערבות המכרז יש להגיש לפקודת המועצה בלבד (לא האשכול ולא האשכול והמועצה). יש לדבוק בנוסח שפורסם ובמידת הצורך אפשר לשלוח אלינו בקשה לפרה רולינג של הנוסח לפני ההדפסה בבנק. תוודאו גם שהבנק לא טועה בנוסח ובהוספת החתימות הנדרשות.

(4) ההגשה של ההצעות במשרדי המועצה **ולא** באשכול. שימו לב שלא לטעות ביום ההגשה ולפספס את המועד.

(5) תנאי הסף מפורטים וברורים. ההצעה תוגש על ידי בעל הזכויות המתאימות במקרקעין המקיימים את דרישות המכרז. אם יש יותר מבעל זכויות אחד, חובה להגיש על ידי כל בעלי הזכויות בצוותא. יכול להיות שבהמשך יהיה צורך להעביר זכויות או להסב התקשרויות לתאגיד אחר שיקום או שקיים, אבל זה לא גורע מהגשת ההצעה למכרז על ידי מי שמחזיק זכויות במקרקעין במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

(6) שימו לב שבנוסף לתנאי הסף יש ניקוד איכות בסעיף 10.1 לתנאי המכרז, כשרוב הדרישות עוסקות במקרקעין המוצעים. נקבעה דרישה למינימום 70 נק' כדי שההצעה לא תיפסל.

(7) רק הבהרות שהועלו בכתב במסגרת סיכום זה ו/או בתשובות לשאלות הבהרה שנפיץ יחייבו ויהיו חלק מתנאי המכרז. אין כל משמעות מחייבת לשאלות ו/או לתשובות בע"פ ולכל מידע, אלא אם הועלו על הכתב ואם הופצו על ידי המועצה והאשכול במסגרת הליך זה.

גב' טיירי:

מציגה את האשכול את תחומי הגיאוגרפי ואת הרשויות החברות בו. המטרה של המכרז היא למצוא פתרון יעיל, סביבתי, מקומי וכלכלי לפסולת בתחום האשכול.

אנחנו מכוונים לענות עם מי שזוכה במכרז על קולות קוראים לתמיכה בהקמת מתקנים, והדרישות שלנו במכרז, לרבות מבחינת היקף השטח ומאפייני המקרקעין מבחינה תכנונית ובחינות אחרות, נוסחו בין היתר כדי למקסם ככל הניתן את הסיכוי לזכות בתמיכות ולהספיק להגיש את הבקשות במועד הנדרש לכך.

המשרד להגנת הסביבה היה מעורב ומכיר את הרצון שלנו לפי תכלית המכרז, ואין שם רצון לשנות ייעוד של קרקעות חקלאיות לטובת מתקני פסולת.



הרצון שלנו הוא להקים מפעל מיון ולידו מתקן לטיפול בפסולת הממוינת. התהליכים יהיו מבוססים על טכנולוגיות קיימות בחו"ל ועל מתקנים קיימים, ובעקרון אנחנו לא מנסים להמציא את הגלגל בכל הנוגע למתקנים שיוקמו.

מציגה את כמויות הפסולת באשכול והערכה של תשומות ותפוקות של המתקן ששואפים להקים.

לפני פרסום המכרז עשינו תהליך עומד מול הרשויות החברות באשכול כדי לאתר אזורים מתאימים וידוע לנו שיש רשויות רבות שלא מעוניינות או שלא משתפות פעולה. חשוב מאוד לוודא מול הרשות ומול גופי התכנון לפני הגשת הצעה אם יש היתכנות תכנונית והסכמה של הרשות, כדי שההליך לאחר בחירת זוכה לא יתקע ויתעכב או יבוטל.

מציגה דרישות ונקודות חשובות לגבי המקרקעין לפי הוראות המכרז. התנאים נקבעו בשם לב לדרישות המשרד ומכוונות כדי לאפשר זכייה בתמיכה מקסימאלית בקולות הקוראים.

מר גפן : השילוב כן בין המועצה לבין האשכול הוא מיוחד. מוכרת תופעת ה-NIMBY וכאן יש שני גופים מוניציפאליים שמנסים להירתם לטובת העניין. כדי שלא יעלו תלונות של תושבים, תידרש הקפדה יתרה על הנושאי איכות הסביבה ומניעת זיהומים.

מציג היבטים כלכליים. עלויות השקה והקמה, הכנסות משוערות. כפי שנראה כרגע, הקומפוסט יישלח להטמנה.

גב' טיירי : חשוב מאוד להדגיש שהאשכול הוא וולנטרי. אי אפשר לכפות על הרשויות החברות להשתמש במתקן או להעביר כמויות מסוימות של פסולת וזה סיכום שיש להפנים ולקחת בחשבון. הרשויות מודעות על הרצון להקים את המתקן לטובת האשכול.

שאלות ותשובות

שאלה : כיצד אפשר להגיע לסגירה פיננסית אם לא תתחייבו על כמויות פסולת? יש בשטח השיפוט של האשכול מתקן פרטי קיים שתמיד ינסה להיות זול יותר והרשויות לא ירצו לשלם יותר.

תשובה : אנחנו מכוונים את עצמנו כאמור להקמת מתקנים לפי תנאי הקולות הקוראים ולצורך קבלת תמיכה משמעותית. הרשויות לא מתחייבות להשתמש במתקן ואי אפשר לחייבן לעשות כך. בעתיד ייתכן ויהיו פטורות ממכרז או שיחול הסדר אחר.

שאלה : צריך לשלם הרבה כסף כדי לקבל קרקע של 50 דונם. זה הליך שיכול לקחת חודשים. צריך לדחות את המועדים כדי לאפשר מציאת קרקעות מתאימות. האם ניתן לאשר שינוי בתנאי הסף כך שניתן יהיה להגיש הצעה עם קרקע חקלאית שעליה יעשה שינוי ייעוד?

תשובה : אנחנו עובדים כבר חודשים ארוכים עד שהגענו לשלב הפרסום של המכרז. הקולות הקוראים מכוונים לקרקעות בייעוד מתאים וקיים לפי תמ"א 1. שינוי ייעוד של קרקע חקלאית הוא בעייתי כי הוא לא וודאי וגם יכול לקחת שנים לאשר אותו.

שאלה : רשמתם שנדרש שהשימוש במתקן יהיה בתנאים אטרקטיביים. איך מתמודדים עם זה שהמועצה למשל היא צד להתקשרות ולהעלות? מה מונע מבעל השליטה לשלם פחות מחיר השוק?

תשובה : הכוונה היא בהמשך להקים תאגיד משותף שהפעילות תבוצע באמצעותו. הפעילות של המתקן אכן תצטרך להיות אטרקטיבית ככל הניתן לכלל הרשויות וגם למועצה כבעלים. הצפי והרצון שלנו הוא לאפשר גם הכנסת פסולת מבחוץ, ואנחנו בהחלט מצפים לרווחיות.



חשוב לציין שהשליטה בתאגיד אמורה להיות ציבורית ולא של הגורם הפרטי, ויחולו עליו המגבלות הרלוונטיות בשל כך. כולל צורך באישורים של משרד הפנים.

שאלה: המציע מגיע לעסקה עם נכס ששווה כסף. איך זה משפיע על האחוזים שלו?

תשובה: הכל יצטרך לבוא לידי ביטוי בהסכמות שיתגבשו לאחר הזכייה במסגרת ההסכם המפורט, בכפוף למגבלות המשפטיות והאחרות.

שאלה: האם נדרש לקלוט את כל הפסולת מרשויות האשכול? הסכם ההתקשרות אינו מפורט.

תשובה: צפויה להיות עדיפות לקליטת פסולת מרשויות האשכול על פני רשויות מבחוץ. לגבי היעדר הפירוט, כל מציע מביא איתו מאפיינים שונים, יתרונות וחסרונות שיעלו במו"מ עם הזוכה. חשוב להדגיש כי יש בהסכם מספר תנאים מתלים שחייבים להתקיים כדי שהעסקה תצא לפועל ואחד העיקריים מביניהם הוא שנגיע להסכמות עסקיות ומשפטיות שיתגבשו לכדי הסכם מפורט.

רשם: עו"ד אורן דיאמנט