

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' 4

להלן התייחסות האשכול והמועצה לשאלות הבהרה שהתקבלו.

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

#	מסמך	עמוד/סעיף	שאלה / בקשה	תשובה
1.	הוראות למשתתפים	עמוד 7 סעיף 1.6	מדוע הוראות המכרז נעדרות מנגנון ההתחשבות בהקשר להעברת הזכויות במקרקעין לתאגיד הייעודי?	תכלית המכרז הנה לאתר שותף פוטנציאלי לטובת המיזם, עמו יתנהל דין ודברים בשורה של נושאים מהותיים, כפי שמתומצת בסעיף 2.3 להוראות למשתתפים. מאחר ומדובר במכרז פומבי בו לא ניתן לדעת מראש מהם מאפייני המקרקעין שיביא עמו הזוכה במכרז, מאפשרות הוראות המכרז גמישות מרבית (בכפוף להוראות הדין) לצורך קביעת מנגנון התחשבות מתאים מול הזוכה.
2.	הוראות למשתתפים	סעיף 3.2, עמ' 9 סעיף 2.6.2, עמ' 8 סעיפים 4.9, 13 ונספח א(5) סעיף 13 עמ' 17	מתבקשת הבהרה לפיה הדרישה לקביעת הסדר שעניינו מניעת חשש לניגודי עניינים, ככל שקיימים כאלה, לא תהווה עליה לפסילת הצעה.	נושא ניגודי עניינים אינו נבחן כתנאי סף לצורך הגשת הצעה במכרז. עם זאת, מדובר בסוגיה הדורשת התייחסות ובחינה כתנאי להתקשרות מול גופים ציבוריים. לכן הובהר, לרבות בסעיף 2.6.2 ובסעיף 13 להוראות למשתתפים וכן בסעיפים 3.4 - 3.5 להסכם, כי ככל שיימצא חשש לניגוד עניינים (בין אם לפי התצהיר שהוגש ובין אם מכל סיבה אחרת), אזי לאחר הזכייה תהיה לצדדים שהות לבחון אפשרות ליישום פתרונות והסדרים מתאימים ומוסכמים לטובת קיום השותפות.
3	הוראות למשתתפים	סעיף 3 עמוד 9	מתבקשת הבהרה לפיה ניתן להגיש הצעה גם באמצעות תאגיד בשליטה.	לפי הוראות המכרז, מגיש ההצעה נדרש להיות מי שמחזיק בזכויות הרלוונטיות במקרקעין לפי תנאי הסף שבסעיף 3.2 להוראות למשתתפים (וכמובן – עומד בכל יתר תנאי הסף). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כאמור בסעיף 12.1 להסכם כי ככל שלאחר קביעת הזוכה יבקש הזוכה ו/או ימצא צורך להמחות זכויות ו/או חובות בהתקשרות, כולם או חלקם, לתאגיד בשליטת הזוכה, ניתן יהיה לעשות כך בכפוף להסכמת האשכול והמועצה (לרבות ביצוע ההתקשרות

עמוד 1 מתוך 5

חותמת וחתימת המציע: _____



#	מסמך	עמוד/סעיף	שאלה / בקשה	תשובה
				לפי ההסכם כולו ו/או בהסכם המפורט כולו ו/או ביצוע המיזם כולו מול תאגיד בשליטת הזוכה ולא מול הזוכה עצמו) והכל בכפוף לשק"ד המועצה והאשכול והנחיות משרד הפנים.
4	הוראות למשתתפים	סעיף 2.1 עמוד 7 סעיף 2.2 עמוד 8	מתבקשת הבהרה לפיה העברת המקרקעין, אם וכאשר, תהיה לתאגיד ייעודי שבו יש לזוכה בעלות וחלק באחוזים במיזם עם זכויותיו הנובעות מכך, והכל בשים לב לסיפא של סעיף 2.2 עמוד 8.	ראו סעיף 2.3.4 וסעיף 2.6.4 להוראות למשתתפים וכן תשובה 1 לעיל.
5	כללי		נא הבהרתכם כי "התאגיד המשותף/ התאגיד המשותף החדש" (וכל התייחסות נוספת למיזם המשותף שיאוגד כתאגיד), אליו יועברו המקרקעין ועליו יוקם המיזם, מכוונת לתאגיד ייעודי הכולל את הזוכה כבעל מניות ו/או זכויות כלכליות בו.	זו אכן הכוונה.
6	הוראות למשתתפים	סעיף 1.7 עמוד 7	לא ברור מהוראות המכרז מהי הכדאיות הכלכלית לשותף בפרויקט.	כאמור ברישא סעיף 2.1 להוראות למשתתפים: "התקשרות זו נועדה ליצור בסיס ראשוני ועקרוני לשותפות עסקית משולשת". ראו גם מענה בסעיף 1 להבהרות לעיל, בכל הנוגע לגמישות בתנאי ההתקשרות עם הזוכה והצורך בהסכמות, לרבות בכל הנוגע לתנאים הכלכליים ביחס להתקשרות ושיעור האחזקות, והכל בכפוף להוראות הדין ומשרד הפנים.
7	הוראות למשתתפים	סעיף 2.2 עמוד 8	האם השקעה כספית בחלקים שאינם שווים, משמעה גם שינוי באחזקות בתאגיד הייעודי (קבלת זכויות נוספות בתאגיד הייעודי בהתאם למנגנון התחשבות שיקבע (לדוגמה על בסיס שווי מוסכם)? אם יוקם תאגיד ייעודי שחלים עליו הכללים של משרד הפנים כפי שנאמר במפגש המציעים (מסמך הבהרות מס' 1), יצד הנחיה זו עולה בקנה אחד עם המתווה העסקי ומיצוי הפוטנציאל הכלכלי של הפרויקט כפרויקט PPP?	ראו מענה בסעיף 1 להבהרות לעיל. בכפוף להוראות הדין והמגבלות הרגולטוריות, אין הכרח שחלוקת הרווחים תשקף את שיעור האחזקה בתאגיד המשותף, והנושא יוחלט במסגרת הדין והדברים עם הזוכה לרבות במסגרת ההסכם המפורט ובכפוף להוראות הדין והרגולציה.



#	מסמך	עמוד/סעיף	שאלה / בקשה	תשובה
8	הוראות למשתתפים	סעיף 2.6.1 עמוד 8	בתקופת הביניים בת 12 חודשים ממועד הודעת הזכייה ועד לקבלת אישור משרד הפנים, האם הטיפול בקבלת היתרי בנייה, האם על ידי הזוכה ועל חשבוננו?	הטיפול בהיתר הבניה יעשה ככל הניתן במשותף, לפי עקרונות סעיף 8.1 להסכם. ראו גם סעיף 18.2 להסכם. למען הסדר הטוב יובהר כי תקופת 12 החודשים לאישור משרדי הפנים והאוצר היא בבחינת רף זמנים מרבי. הצפי (כל שכן רצון מפרסמי המכרז) הוא לקבלת אישורים מהירים ככל הניתן ממשרדי הממשלה.
9	הוראות למשתתפים	סעיף 2.6.6 עמוד 9	מה דין הקרקע אם התנאי המתלה הקבוע בסעיף זה לא מתקיים? העברת הקרקע לתאגיד הייעודי קודמת לכאורה למועד התקיימות התנאים המתלים (ראו סדר הפעולות בסעיפים 1.5, 2.2, 2.3 למכרז). מדוע לא להתנות העברת המקרקעין בהתקיימות התנאים המתלים?	תנאי מתלה בסיסי להעברת זכויות כלשהן במקרקעין הוא <u>שהצדדים יגיעו להסכמות</u> , על תנאיה המשפטיים, הכלכליים, המקצועיים והאחרים של השותפות העתידית. מפרסמי המכרז אינם מתנגדים עקרונית לכך שהשלמת רישום העברת הזכויות תעשה לאחר קבלת אישור על מתן תמיכה בקול הקורא, <u>ככל שהדבר יתאפשר וככל שכן יוסכם בין כל הצדדים</u> לאחר קביעת זוכה במכרז.
10	הוראות למשתתפים + הסכם	סעיף 2.3.4 עמוד 8 + סעיף 3.6.2 עמוד 37 + סעיף 5.1 עמוד 38	מדוע לא צוין שתנאי מתלה מהותי להעברת הזכויות במקרקעין מהשותף הוא אישור רשות מקרקעי ישראל בהתאם לרגולציה החלה לעניין זה?	השלמת העברת הזכויות במקרקעין לפי ההסכם מותנית בכל המגבלות הקנייניות והאחרות הנדרשות לצורך העניין, לרבות אישורי רמי"א אם נדרשים. אם לא ניתן יהיה להעביר את המקרקעין במסגרת ההסכם, מכל סיבה שהיא, אזי על פניו התנאי המתלה לא התקיים ויחולו הוראות ההסכם בעניין זה.
11	הוראות למשתתפים	סעיפים 2.3.1 ו- 2.4 עמוד 8	כיצד ניתן לגדר את הסיכון שקיים במנגנון קבלת החלטות פה אחד ובהעדר זכות וטו לצד (יזם או שותף) שעלול להיפגע. <u>לדוגמא בלבד: קביעת מחירים דיפרנציאליים בין לקוח (רשות) שהוא צד במיזם לבין לקוח חיצוני שיהיה בו כדי לאזן את שורת הרווח וההפסד לאחר החזרי מימון. במשמע - יתרון כללי ללקוח שהיא גם צד למיזם לעומת הגורם הפרטי.</u>	המינהלת המשותפת נועדה לסייע ולהקל בבירוקרטיה והתיאומים הנדרשים לצורך קידום כל שלבי ההתקשרות הראשוניים, לרבות חתימת הסכם מפורט. ראו סעיף 6 להסכם. בכל הנוגע לתנאים הנוגעים לפעילות המתקן וכיו"ב, כגון תנאים כלכליים לשימוש במתקן, אלו נושאים שמטבע הדברים יעלו בעת הדיונים על תנאי ההסכם המפורט (המהווה כשלעצמו תנאי מתלה).
12	הסכם	סעיף 3.7 עמוד 37	נא הבהירו כי הוספה ו/או השמטה של תנאים מתלים להסכם המפורט תעשה רק בהסכמה מפורשת ובכתב של הצדדים להתקשרות	ראה סעיף 1 לעיל. כל תנאי ההסכם המפורט דורשים הסכמה, שאחרת הוא לא ייחתם.



#	מסמך	עמוד/סעיף	שאלה / בקשה	תשובה
13	הסכם	סעיף 4.1 עמוד 38	מתבקשת הבהרה והרחבה לאמור בסעיף כי "התקשרות זו נועדה ליצור בסיס ראשוני לשותפות..."	ראה סעיף 1 לעיל. ההסכם שצורף למכרז מציג עקרונות ראשוניים, כלליים ומקדמיים הנוגעים לניסיון ליצור שותפות בין הצדדים, ובשום אופן אינו מתיימר למצות את תנאי ההתקשרות המלאים בקשר למיזם. תנאים אלה צריכים לבוא לידי ביטוי בהסכם המפורט לפי סעיף 7 להסכם.
14	הסכם	סעיף 4.4 עמוד 38	נא הבהרתכם לכך שהמקרקעין יועבר לתאגיד הייעודי שהמציע הינו בעל זכויות בו בהתאם לרגולציה שחלה על המציע והמזמין גם יחד.	הוראות ההסכם כפופות להוראות הדין הרלוונטיות והנחיות הרגולטוריות.
15	הסכם	סעיף 5 עמוד 38	האם לא נפלה טעות סופר? סעיפים 5.1 – 5.4 כולל אינם הצהרות המציע?	בסעיפים 5.1-5.4 במילה הראשונה של כל סעיף במקום "המזמין" יירשם "השותף".
17	הסכם	סעיף 6.3 עמוד 39	מדוע לא תשמר למציע זכות הווטו עד וככל שתגובש רשימת נושאים בהם תשמר זכות הווטו למי מהצדדים ולפי העניין?	ראו סעיף 6.1 להסכם וסעיף 11 להבהרות לעיל בכל הנוגע לתפקיד המינהלת. לשותף נשמרה זכות וטו בכל עניין שיביא לחיוב כספי ובכל מקרה המינהלת פועלת עוד קודם לקביעת הסדרי ההסכם המפורט הנדרשים לצורך יישום ההתקשרות (ראו גם סעיף 6.4 להסכם).
18	הסכם	סעיף 7.2.5 עמוד 39	מבוקשת הבהרה לפיה ככל שיוקם תאגיד ייעודי, בכפוף להוראות משרד הפנים והכללים החלים על רשויות מקומיות ו/או זכויות המועצה, דהיינו: תאגיד עירוני, לא תפגענה זכויות השותף מכוח ההסכם המפורט שיוכן על בסיס הוראות המכרז.	תנאי ההסכם המפורט חייבים להלוו את המגבלות החלות על מפרסמי המכרז, לרבות הוראות משרד הפנים והכללים החלים על מפרסמי המכרז. כפועל יוצא, זכויות השותף לפי ההסכם המפורט אמורות להלוו מלכתחילה את המגבלות הללו.
19	הסכם	סעיף 19 עמוד 43 + סעיף 20 עמוד 43 + סעיף 21.3 עמוד 43 + סעיף 23 עמוד 44	עניינם של הסעיפים הנ"ל בסעיפים משפטיים חד צדדיים ובלתי מידתיים ולפיכך מבוקשת הבהרה כי הסעיפים ינוסחו בהסכמה על ידי הצדדים להתקשרות.	הסעיפים נוסחו באופן הדדי מקום שהדבר היה רלוונטי, ובכל מקרה אין בהם כדי לגרוע מזכויות הצדדים בעת קביעת תנאי ההסכם המפורט.



#	מסמך	עמוד/סעיף	שאלה / בקשה	תשובה
20	הסכם	<u>כללי</u>	(1) נבקש להוסיף הוראה בהסכם, לפיה ככל שלא יושגו הסכמות עסקיות ולא ייחתם הסכם מפורט בתוך תקופה שתקבע – תהיה התקשרות בטלה ומבוטלת, והמקרקעין יישארו בזכויות המציע על כל המשתמע מכך. (2) מתבקשת התחייבות שהמועצה ו/או האשכול לא יפעלו באופן חד צדדי להעברת זכויות במקרקעין אלא בהסכמה בכתב ומראש לרבות ביחס לתנאי גריעה והקצאה, וכן לא יפנו לרמ"י בכל דרך שהיא על מנת לגרום לגריעת הקרקע ולהקצאתה למי מהם לטובת הפרויקט נשוא המכרז.	(1) אם ההתקשרות נכשלה אזי יחולו הוראות ההסכם העוסקות בכך. (2) כל המבוקש נכון ומקובל במסגרת ההתקשרות וכל עוד היא תקפה ומתקיימת. (הוראות המשפט המינהלי וההלכה הפסוקה אוסרות על כבילת שיקול הדעת המינהלי).

בברכה,

מועצה אזורית דרום השרון

אשכול רשויות השרון