

החברה כלכלית לפתוח מרחבים ובנותיה בע"מ

מכרז פומבי מספר 1/2022

מציאת שותף להקמת תאגיד עירוני לשם ייזום, קידום והקמה של מיזמים בתחום האנרגיה במועצה האזורית מרחבים

שאלות הבהרה ותשובות המזמינה

להלן התייחסות החברה הכלכלית לפיתוח מרחבים ובנותיה בע"מ (להלן: "המזמינה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משתתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

מקבץ שאלות מספר 1

תשובת המזמינה	נוסח השאלה	פרק וסעיף רלבנטיים	המסמך/ הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
<p>הבקשה מתקבלת באופן חלקי כדלקמן:</p> <p>1. מבלי לגרוע מהאמור במסמכי המכרז, יהיו רשאים להגיש שני תאגידיים (לכל היותר) הרשומים כדין בישראל, שכל אחד מהם הוא ישות משפטית נפרדת, לחבור להצעה משותפת.</p> <p>2. ככל ושני תאגידיים יתאחדו כאמור, הם יתחייבו, ככל ויוכרזו כזוכים, להקים תאגיד משותף, אשר מולו ייחתם הסכם ההתקשרות על ידי המזמינה.</p> <p>3. המציעים במשותף יעמדו יחדיו בכל תנאי המכרז (לרבות תנאי הסף), באופן שבו כל תנאי ודרישות המכרז במצטבר יתקיימו במציעים, משמע או לכל הפחות במציע אחד או בשניהם.</p> <p>4. במקרה של חבירה כאמור, תוגש ערבות בנקאית אחת להבטחת הצעת המציעים.</p> <p>5. שני המציעים גם יחד יחתמו על כל מסמכי המכרז.</p> <p>6. המציעים יחתמו על טופס ייעודי למציעים במשותף, שיצורף למסמכי המכרז ואשר מצורף למסמך זה כנספח.</p>	<p>מבוקש כי תתאפשר הגשה ע"י חבירה של מציעים וכי על החבירה לעמוד בתנאי הסף.</p>	4	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	1
<p>אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז</p>	<p>מבוקש שהניסיון בייזום והקמה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית יהיה בהיקף כולל של 20 מגהוואט DC במצטבר בישראל. וכן גודל מינימלי של מתקן של 150 קילוואט DC.</p>	4.4	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	2
<p>אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז</p>	<p>מבוקש כי ניתן יהיה להגיש בקשה לקבלת רשיון מספק חשמל עד להקמת התאגיד או בשם התאגיד עם הקמתו.</p>	4.5	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	3
<p>אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז</p>	<p>מבוקש להוריד מאמות המידה קיומו של הסכם עם ספק סוללות אגירה</p>	5.1	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	4

ייבחן כחלק מהריאיון שייערך למציעים	מכיוון שמדובר בפרויקט בתחום תשתיות ואנרגיה, אנו מבקשים להוסיף לאמות אמידה מתן ניקוד עדיפות בגין ניסיון עשיר במתקני אנרגיה נוספים ובגין ניסיון עשיר בתשתיות אנרגיה, כמו גם מתקני תשתית בדרום הארץ.	5.1	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	5
ראה תשובה לעיל	מבוקש להתאים את נוסח סעיף זה בהתאמה לבקשה במס' 3 לעיל	7.3	מסמך ב': הסכם מייסדים	6
אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז	מבוקש לסייג בסעיף זה פרויקטי תשתיות לאומיות	7.6	מסמך ב': הסכם מייסדים	7
כני"ל	מבוקש לסייג בסעיף זה פרויקטי תשתיות לאומיות	23	מסמך ב': הסכם מייסדים	8

מקבץ שאלות 2

תשובת המזמינה	נוסח השאלה	פרק וסעיף רלוונטיים	המסמך/ה נספח אליו מתייחסת ההבהרה	#
אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז	נבקש לשנות את חלוקת המניות ל 50% לחכ"ל ו - 50% ליזם הזוכה	מהות המכרז, ס. 2.3, עמ' 4	מסמך א' הזמנה להציע הצעות	1
<p>הבקשה נדחית.</p> <p>יחד עם זאת, הוראת רישת סעיף 2.4 תעודכן באופן הבא:</p> <p>תוך 30 יום מהמועד שיינתן אישור משרד הפנים להקמת התאגיד, <u>וכתנאי להקמתו</u>, היזם הזוכה ישלם לחכ"ל סך של 600 אלף ₪ כהחזר הוצאות ייזום, <u>ובלבד שעד למועד המיועד לתשלום כאמור, הקמת התאגיד אושרה על ידי מליאת המועצה האזורית מרחבים.</u></p> <p>לתשומת לב המציעים- התשלום יבוצע לחכ"ל ולא למועצה כפי שכתוב במסמכי המכרז</p>	<p>לאור התנאים המתלים המפורטים בסעיפים הבאים וכן לאור אי הוודאות בנוגע ליועצים ועלותם ו/או ההוצאות הכלליות של המנהלת נבקש למחוק את הסכום של 600,000 ₪ ולכתוב את הסעיף:</p> <p>התשלום בגין החזר הוצאות ייזום ישולם מדי חודש ויתבסס על מחיר בסיס שיקבע ע"י הצדדים. בנוסף היזם יישא בעלויות העסקת היועצים, אשר יבחרו במשותף לחכ"ל וליזם. התשלום ליועצים יבוצע בהתאם להתקדמות ונפח העבודה של היועץ וע"פ המקובל.</p> <p>במידה והמייזם לא יאושר ע"י מליאת המועצה ו/או דירקטוריון החכ"ל ו/או משרד הפנים, לא יבוצע כל תשלום.</p>	מהות המכרז, ס. 2.4, עמ' 4	מסמך א' הזמנה להציע הצעות	2
ראו תשובת המזמינה לשאלה מספר 1 בקובץ שאלות 1.	נבקש להוסיף: על אף האמור לעיל, יהיו רשאים להגיש שני תאגידיים (לכל היותר) הרשומים כדין בישראל, שכל אחד מהם הוא ישות משפטית נפרדת לחבור להצעה משותפת. ההצעה תוגש מכח הסכם שותפות מחייב ובכתב שנחתם ביניהם טרם הגשת ההצעות במכרז, לפיו כל הזכויות וכל החובות של השותפים להצעה כלפי הרשות יהיו לכל אחד מהם לחוד ולשניהם ביחד. השותפים להצעה והצעתם המשותפת יעמדו יחדיו בכל תנאי המכרז (לרבות תנאי הסף) דהיינו שכל אחד מן התנאים מתקיים לפחות במציע אחד, אלא אם מהקשרם של הדברים ברי כי נדרש קיומו של התנאי בשניהם כל הוראות המכרז, לרבות נספחיו והחווה ונספחיו יחולו על השותפים להצעה ועל ההצעה המשותפת"	מהות המכרז, ס. 4, עמ' 5 סיפא פיסקה ראשונה	מסמך א' הזמנה להציע הצעות	3

4	מסמך א' הזמנה להציע הצעות	טבלת פרויקטים לצורך הכנת תוכנית עסקית, ס. 3	נבקש לדעת בנוגע לקוגנרציה - האם הרשות זכתה במכסה/מענק להקמת המנוע בשנת 2018	לא
5	הסכם מייסדים	הואיל מס' 2 ע"מ 27	נבקש להתאים את שיעורי האחזקה בתאגיד כך ששיעורה של החכ"ל יעמוד על 50% ושיעור האחזקה של היזם יעמוד על 50%	אין אישור
6	הסכם מייסדים	הגדרות, ס. 2.5, ע"מ 28	"ההשקעה הראשונית" – סכום ראשוני של 1 מיליון ₪ שיושקע על ידי הצדדים בתאגיד. נבקש להבין מטרת ההשקעה ומה מניב	ההשקעה הראשונית נועדה בין היתר ל: הון עצמי לחברה פעילות שוטפת תקורות השקעות אם יידרש וכו'
7	הסכם מייסדים	הגדרות, ס. 15.1, ע"מ 28	לתקן את הסעיף בהתאם לשאלת הבהרה מס' 2 לעיל	הבקשה מתקבלת באופן הבא: בשל טעות מספר הסעיף יתוקן ותחת 15.1 יירשם כסעיף 2.9. רישת סעיף זה תתוקן ותהיה כדלקמן: תוך 30 יום מהמועד שיינתן אישור משרד הפנים להקמת התאגיד, וכתנאי להקמתו , היזם הזוכה ישלם לחכ"ל סך של 600 אלף ₪ כהחזר הוצאות ייזום, ובלבד שעד למועד המיועד לתשלום כאמור, הקמת התאגיד אושרה על ידי מליאת המועצה האזורית מרחבים. לתשומת לב המציעים- התשלום יבוצע לחכ"ל ולא למועצה כפי שכתוב במסמכי המכרז

8	הסכם מייסדים	מעורבות היזם בייזום, הקמה, תפעול ותחזוקה של מיזמים בתחום האנרגיה, ס. 7.2, עמ' 30	על מנת שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית, נבקש להאריך את תקופת הבלעדיות לפרויקטים בתחום האנרגיה באמצעות התאגיד ל 25 שנים כמקובל בתחום זה.	תקופת הבלעדיות אליה מתייחסת השאלה הינה פרק הזמן שבו ליזם תהיה בלעדיות בהתייחס ליזום והקמה של פרויקטים בתחום המועצה האזורית מרחבים. יחד עם זאת, ככל והוקם פרויקט משותף במהלך תקופת הבלעדיות, היזם ימשיך להיות חלק מפרויקט זה. לדוגמא - ככל ויוקם במשותף פרויקט סולארי אשר רישיון הייצור שלו הינו 20 שנים- אזי גם אם תקופת הבלעדיות הסתיימה עדיין היזם יהווה חלק מהפרויקט הסולארי האמור.
9	הסכם מייסדים	מעורבות היזם בייזום, הקמה, תפעול ותחזוקה של מיזמים בתחום האנרגיה, ס. 7.3, עמ' 30	"שימוש ברישיון ספק ללא כל תמורה וכן מתחייב להזרים לתאגיד הון עצמי על מנת לאפשר לתאגיד לפעול לקבל רישיון...." נבקש להבהיר כי היזם יכול לעזור ביעוץ התהליך להוצאת רישיון ספק אך לא לממן את הוצאת הרישיון. נבקש להבהיר כי השימוש ברישיון, לאחר אישורו של היזם, יתבצע כאמצעי למכירת השמל מהיזם לצרכנים, המניב רווחים העונים לדרישות ולא כהסבת הרישיון לזכות החכ"ל ו/או המועצה.	התחייבות היזם לאפשר שימוש ברישיון הספק לתאגיד ללא תמורה תישאר ללא שינוי. יחד עם זאת ההוראה הקובעת את התחייבות הזוכה להזרמת ההון העצמי הנדרש על מנת לאפשר קבלת רישיון כאמור <u>תימחק</u> ותחתיה יחולו ההוראות הבאות: בכל האמור להוצאת אישור ספק על ידי התאגיד יחולו ההוראות הבאות: א. ככל ויתאפשר לתאגיד כתאגיד עירוני לקבל רישיון ספק ללא העמדת הון עצמי, תתקבל על כך החלטה בדירקטוריון התאגיד ברוב רגיל. ב. ככל ולשם קבלת רישיון ספק תידרש העמדת הון עצמי, אזי אם המועצה תעמיד את חלקה היחסי בהון העצמי הנדרש (לרבות על ידי קבלת הלוואה מהיזם לשם כך), תידרש החלטת דירקטוריון ברוב רגיל, וככל והמועצה תבקש כי היזם יעמיד את כל ההון העצמי, יידרש רוב מיוחד של 75% לכל הפחות
10	הסכם מייסדים	התמורה למועצה, ס. 8.1 עמ' 31	נבקש למחוק את המילים "...בשיעור של עשרה (10) אחוזים..." ולקבוע את השיעור בהתאם לכל פרויקט וביצועו. אי לכך, לרשום: "....בשיעור שיקבע לכל פרויקט לחוד...."	אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז

<p>אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז</p>	<p>בהתאם לשאלת הבהרה בס. 9 לעיל, נבקש למחוק את המילים "... בשיעור של 10%..." ולרשום: "...בשיעור שיקבע לכל פרויקט לחוד..."</p>	<p>התמורה למועצה, ס. 8.2.1.1 עמ' 31</p>	<p>הסכם מייסדים</p>	<p>11</p>
<p>ראה התייחסות לעיל בשאלה 6 מקבץ שאלות 2</p>	<p>נבקש לדעת לאילו פרויקטים נדרש תשלום של 1 מיליון ₪, זה ותשואות הפרויקטים להם מיועד. לחילופין נבקש כי סכום ההשקעה הראשונית יכלל במסגרת כלל ההשקעות בתאגיד ובפרויקטים ויקבע במסגרת הקמת התאגיד ותשלום הסכום יהיו ע"פ התקדמות הפרויקטים ובהסכמת הצדדים, בנוסף תנאי ההלוואה והמימון יקבעו במסגרת זו.</p>	<p>מימון פעילותו של התאגיד, ס. 14.2 - 14.1, עמ' 33</p>	<p>הסכם מייסדים</p>	<p>12</p>
<p>אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז</p>	<p>הלוואת היזם בריבית שלא תעלה על ריבית פריים + 2% נבקש לשנות את הסעיף כך שיקבע כי תנאי ההלוואה יסוכמו בין הצדדים במסגרת המיזם.</p>	<p>מימון פעילותו של התאגיד, ס. 14.4, עמ' 33</p>	<p>הסכם מייסדים</p>	<p>13</p>
<p>טרם נחתמו הסכמים עם גופים למכירת החשמל. עם זאת ישנו פוטנציאל גדול של לקוחות ברחבי המועצה - אזורי תעשייה, חוות שרתים, מט"ש וכודמה עשויים לרכוש חשמל שיוצר על ידי התאגיד.</p>	<p>נבקש לדעת האם יש גופים שמתחייבים לרכוש את החשמל מאיתנו במידה ורוצים להתקין מערכת אגירה. כמו כן, נבקש לקבל נתוני צריכת חשמל חצי שעתים. מיקומי האתרים ותכניות להם מוקצים מערכות האגירה. מסמכים המוודאים שמיקומי האתרים פתורים ממכרז.</p>			<p>14</p>

מקבץ שאלות 3

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובת המזמינה
1.	מסמך א'- הזמנה להציע הצעות	סעיף 2.4, עמוד 4	נא אשרו כי החזר הוצאות הייזום יהיה בהתאם להוצאות שהוצאו בפועל ובלבד שלא יעלו על 600 אלף ש"ח. דהיינו, ככל ויוצאו הוצאות ייזום בסכום הנמוך מ- 600 אלף ש"ח, היזום הזוכה ישלם אך ורק את הסכום שהוצא ע"י החכ"ל לטובת הייזום	ראו נא את תשובת המזמינה לשאלה 2 במקבץ שאלות 2
2.	מסמך א'- הזמנה להציע הצעות	סעיף 3.4, עמוד 4	נא אשרו כי בהתאם לשיקול דעת החכ"ל, ניתן יהיה להתקשר עם הזוכה במיזמים מתחום האנרגיה בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים, ככל שיוסכמו, פר פרויקט, גם לפני מועד התקיימות התנאים המתלים שבסעיף 3.1 (אישור מועצה ודירקטוריון החכ"ל וכן אישור משרד הפנים). כאשר בהתאם לשיקול דעת החכ"ל, ככל שהתנאים המתלים יתקיימו יוסבו הפרויקטים לתאגיד המשותף	הבקשה מאושרת חלקית בהתאם לשיקול דעת החכ"ל, ובכפוף לקבלת אישור משרד הפנים להתקשרות , ניתן יהיה להתקשר עם הזוכה במיזמים מתחום האנרגיה בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים, ככל שיוסכמו, לכל פרויקט, גם לפני מועד התקיימות התנאים המתלים שבסעיף 3.1 (אישור מועצה ודירקטוריון החכ"ל וכן אישור משרד הפנים להקמת התאגיד). כמו כן ובהתאם לשיקול דעת החכ"ל, ככל והתנאים המתלים יתקיימו, יוסבו הפרויקטים לתאגיד המשותף
3.	מסמך א'- הזמנה להציע הצעות	סעיף 5.1, עמוד 7 אמת מידה מס' 1 –ניסיון מוכח של המציע והפעלה של פרויקט אגירה	קיימת סתירה בחלוקת הקריטריונים. ברישא רשום כי כל פרויקט אגירה מקבל 5 נקודות, דהיינו 2 פרויקטי אגירה מקבלים את הניקוד המקסימאלי באמת מידה זו. ואילו בסיפא רשום שכל פרויקט אגירה מקבל נקודה אחת דהיינו לניקוד מקסימאלי נדרשים 10 פרויקטי אגירה, היקף שלמיטב ידעתנו לא קיים כיום בכל המשק בישראל. נא אישורכם כי הניקוד המרבי בגין אמת מידה זו תינתן בגין 2 פרויקטי אגירה העונים לתנאי אמת המידה (כל פרויקט אגירה = 5 נקודות)	הבקשה מאושרת. האמור ברישא לפיו כל פרויקט אגירה מקבל 5 נקודות וכי ניתן לצבור עד 10 נקודות, הוא שיחול בהתייחס לבדיקת האיכות.
4.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	סעיף 8.5.2 עמ' 12	נבקש לאשר הגשת המכרז ע"ג מסמכי המכרז שהורדו מאתר החכ"ל וכי אין צורך להגיע פיזית לחכ"ל לאיסוף מסמכי מקור	הבקשה מאושרת אך יש להציג אישור על רכישת מסמכי המכרז.

מקבץ שאלות 4

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובת המזמינה
1	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 4	המזמין מתבקש להתיר למציע הגשה ע"י חברה של מסי מציעים, ובלבד שהן חברות קשורות, או לחלופין להתיר התקשרות עם חברה נוספת אשר לה הניסיון הנדרש במסגרת המכרז.	ראו תשובת המזמינה לשאלה 1 במקבץ השאלות 1
2	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 4.2	במסגרת הסעיף נדרש המציע להחזיק הון עצמי של 50 מ' ש"ח לפחות, נכון למועד הגשת ההצעות. המזמין מתבקש להתיר למציע להציג הון עצמי ושטרי הון לטובת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים, או לחלופין לעדכן את דרישות הסעיף כך שיותר להציג הון עצמי של לפחות 40 מ' ש"ח.	ניתן להציג הון עצמי לצורך הוכחת תנאי הסף האמור על ידי סכימת ההון העצמי במאזן יחד עם שטרי הון
2.1			האם לצורך הוכחת הון עצמי ניתן לזקוף הון עצמי של חברת בת הנמצאת בשליטת המציע? או לחלופין של חברת אם המחזיקה במציע	הבקשה מאושרת – ניתן להוכיח הון עצמי תוך זקיפת הון עצמי של חברה שלמציע לכל הפחות 51% ממניותיה או לחלופין על ידי חברת האם שלה לכל הפחות 51% במניות המציעה.
3	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 4.4	במסגרת הסעיף נדרש המציע להיות בעל ניסיון בייזום והקמה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהיקף כולל שלא יפתח מ-50 מגה וואט DC במצטבר בישראל, ובלבד שכל מתקן שיוצג לא יפחת מגודל מינימלי של 0.5 מגהוואט DC מצטבר בישראל. המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שתותר הצגת ניסיון של ייזום והקמה של מתקנים לייצור חשמל, באשר הם ובלבד שיעמדו בהספק המבוקש.	הבקשה נדחית. יחד עם מציעים יוכלו לעשות שימוש לצורך עמידה בסעיף הניסיון, בניסיון של חברת בת שלמציע 51% ממניותיה לפחות או חברת אם של המציע אשר לה 51% ממניות המציעה, או חברת אחות של המציע אשר לחברת האם של שתיהן לכל הפחות 51% בשתייהן. מובהר שדרישות המכרז הינן לניסיון בייזום והקמה גם יחד.

ראו תשובת המזמינה לשאלה 3 לעיל	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שתותר הצגת ניסיון בתכנון, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור אנרגיה, באשר הם.	סעיף 5.1 מס"ד 1	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	4
הבקשה נדחית. יחד עם זאת המציעים יוכלו להציג גם מזכר הבנות מול ספק סוללות	המזמין מתבקש לבטל את הסעיף. המציע במכרז אחראי על ניהול המלאים והאספקה לפרויקט, וככזה אחראי גם על אספקת סוללות האגירה לביצוע הפרויקטים במועד הנדרש.	סעיף 5.1 מס"ד 2	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	5
הבקשה מתקבלת באופן הבא: במקרה בו יתברר, כי קיימת למעלה מהצעה אחת המהווה את ההצעה הטובה ביותר (משמע - יותר מהצעה אחת מתוך ההצעות הכשרות, שהינה בעלת ניקוד משוקלל זהה, הגבוה ביותר), תהא רשאית ועדת המכרזים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לערוך הגרלה בין המציעים אשר הצעותיהם זהות כאמור או להחליט על בחירת ההצעה המעניקה למזמינה את מירב היתרונות על בסיס הקריטריונים המפורטים במכרז זה.	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שבמקרה בו קיימת למעלה מהצעה אחת המהווה ההצעה הטובה ביותר ("מצב תיקון"), יוגדר מנגנון כדוגמת סבב תיחור נוסף למכרז, בין ההצעות השוות.	סעיף 5.2.3	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	6
הבקשה אינה מאושרת	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שתקופת האופציה תמומש באופן אוטומטי, ככל והצדדים עמדו בתנאי ההסכם ללא הפרות מהותיות.	סעיף 7.2	מסמך ב': הסכם מייסדים	7
הבקשה מאושרת חלקית. במקום "מועד הקמת התאגיד" ייכתב "מועד אישור הקמת התאגיד על ידי משרד הפנים"	המזמין מתבקש לעדכן את השורה השנייה בסעיף, כך שבמקום המילים "מועד הקמת התאגיד" יירשם "מועד פרסום מכרז זה".	סעיף 7.4	מסמך ב': הסכם מייסדים	8
הבקשה נדחית באופן חלקי. ההגדרה בסעיף תישאר על כנה, יחד עם זאת לחכ"ל שק"ד לבחור כי הפרוייקט יהווה חלק מפעילות התאגיד המשותף	המזמין מתבקש לחדד את הסעיף ולהגדיר את השטח הגיאוגרפי המוחרג בסעיף באופן מוחלט וחד-חד ערכי.	סעיף 7.5	מסמך ב': הסכם מייסדים	9
הבקשה נדחית.	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שהאחוזים יתייחסו לרווח לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות ולא להכנסות.	סעיף 8.1 סעיף 8.2	מסמך ב': הסכם מייסדים	10

11	מסמך ב' : הסכם מייסדים	סעיף 12	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שלמציע תינתן זכות וטו על החלטות אשר טומנות בחובן השקעות מטעמו.	המציע מופנה להוראות סעיף 11 המפרטות החלטות הדורשות רוב מיוחד- ובפרט סעיף 11.2.11 – תוכנית השקעות בתאגיד
12	מסמך ב' : הסכם מייסדים	סעיף 13.2	המזמין מתבקש לתקן את האחוז המינימלי של רווחי התאגיד אשר יחולקו כדיבידנד ל-20%, בכל פרויקט ופרויקט, עד לאחר החזר ההשקעה ע"י המציע. לאחר מכן, יחולקו רווחי התאגיד בשיעור מינימאלי של 60%.	הבקשה מאושרת חלקית., האחוז המינימלי של רווחי התאגיד אשר יחולקו כדיבידנד יעמדו על 20% יתר הבקשה (סיפא) אינה מאושרת.
13	מסמך ב' : הסכם מייסדים	סעיף 14.1	המזמין מתבקש להבהיר כי הזרמת החלק היחסי של המציע יחושב לפי הסכום שמופיע בסעיף 2.4 במסמך א': הזמנה להציע הצעות	הבקשה נדחית. אין כל קשר בין שני הסכומים. תשלום הסך של 600 אלש"ח לחכ"ל אינו מהווה את חלקו היחסי של המציע בהון העצמי של התאגיד המשותף
14	מסמך ב' : הסכם מייסדים	סעיף 14.3	המזמין מתבקש לחדד את הסעיף כך שיחול על האמור בסעיף 14.1 בלבד.	הסעיף ישאר ללא שינוי. הוראת הסעיף ברורה- ההתייחסות הינה לחלקה היחסי של המועצה ב"השקעה הראשונה" – מונח שהוגדר בסעיף 14.1
15	מסמך ב' : הסכם מייסדים	סעיף 14.6.3	המזמין מתבקש למחוק את הסעיף. דרישת המזמין להעביר מענקים אלו לתאגיד כהלוואת בעלים אינה מידתית מאחר ולרוב אינה דורשת מהחכ"ל העמדת בטוחות בגינן.	אין שינוי
16	מסמך ב' : הסכם מייסדים	סעיף 16.2	המזמין מתבקש לחדד את הסעיף כך שאחד לפחות ממורשי החתימה יהיה נציג מטעם המציע.	הבקשה מאושרת
17	מסמך ב' : הסכם מייסדים	סעיף 24	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שיכלול גם את האפשרות ליישוב סכסוכים ע"י בורר המוסכם ע"י הצדדים.	הבקשה אינה מאושרת.
18			נבקש לאפשר מסירת חשבונית באופן דיגיטלי באמצעות דוא"ל.	הבקשה מאושרת
19			האם ניתן להחתים את מורשי החתימה באמצעות תוכנת חתימה אלקטרונית ואילו נדרש תוכנה ספציפית?	השאלה אינה ברורה. ככל והכוונה לחתימה על מסמכי המכרז- החתימה תיעשה במקור ועותק מקור יוגש על ידי המציעים
20			נבקש שמועד התשלום יהיה תוך 20 יום ממועד	אין שינוי

מקבץ שאלות 5

מדובר ככל הנראה בכפילות של קובץ שאלות מספר 4 – יחד עם זאת ולמען הזהירות בחרה המזמינה לענות גם על מקבץ זה

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובות המזמינה
1	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 4	המזמין מתבקש להתיר למציע הגשה ע"י חבירה של מס' מציעים, ובלבד שהן חברות קשורות, או לחלופין להתיר התקשרות עם חברה נוספת אשר לה הניסיון הנדרש במסגרת המכרז.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 1 במקבץ שאלות 1
2	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 4.2	במסגרת הסעיף נדרש המציע להחזיק הון עצמי של 50 מ' ₪ לפחות, נכון למועד הגשת ההצעות. המזמין מתבקש להתיר למציע להציג הון עצמי מינימלי של 20 מ' ₪. לחלופין, מתבקש המזמין להתיר למציע להציג הון עצמי, הלוואות בעלים ושטרי הון יחד לטובת עמידה בדרישת הסעיף כלשונו. לחילופי חילופין, מתבקש המזמין להתיר למציע להציג עמידתו בדרישות הסעיף כלשונו ובמצטבר באמצעות חברות האם של המציע.	ראו תשובת המזמינה לשאלה מספר 2 בקובץ שאלות 4
3	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 4.4	במסגרת הסעיף נדרש המציע להיות בעל ניסיון בייזום והקמה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית בהיקף כולל שלא יפתח מ-50 מגה וואט DC במצטבר בישראל, ובלבד שכל מתקן שיוצג לא יפחת מגודל מינימלי של 0.5 מגהוואט DC מצטבר בישראל. המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שתותר הצגת ניסיון של ייזום והקמה של מתקנים לייצור חשמל, באשר הם ובלבד שיעמדו בהספק המבוקש.	ראו תשובת המזמינה לשאלה מספר 3 בקובץ שאלות 4.
4	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 5.1 מס"ד 1	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שתותר הצגת ניסיון בתכנון, הקמה והפעלה של מתקנים לייצור אנרגיה, באשר הם.	ראו תשובת המזמינה לשאלה 3 בקובץ שאלות 4.

5	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 5.1 מס"ד 2	המזמין מתבקש לבטל את הסעיף. המציע במכרז אחראי על ניהול המלאים והאספקה לפרויקט, וככזה אחראי גם על אספקת סוללות האגירה לביצוע הפרויקטים במועד הנדרש.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 5 בקובץ שאלות 4.
6	מסמך א': הזמנה להציע הצעות	סעיף 5.2.3	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שבמקרה בו קיימת למעלה מהצעה אחת המהווה ההצעה הטובה ביותר ("מצב תיקו"), יוגדר מנגנון כדוגמת סבב תיחור נוסף למכרז, בין ההצעות השוות.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 6 בקובץ שאלות 4.
7	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 7.2	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שתקופת האופציה תמומש באופן אוטומטי, ככל והצדדים עמדו בתנאי ההסכם ללא הפרות מהותיות.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 7 בקובץ שאלות 4.
8	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 7.4	המזמין מתבקש לעדכן את השורה השנייה בסעיף, כך שבמקום המילים "מועד הקמת התאגיד" יירשם "מועד פרסום מכרז זה".	ראה תשובת המזמינה לשאלה 8 בקובץ שאלות 4.
9	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 7.5	המזמין מתבקש לחדד את הסעיף ולהגדיר את השטח הגיאוגרפי המוחרג בסעיף באופן מוחלט וחד-חד ערכי.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 9 בקובץ שאלות 4.
10	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 8.1 סעיף 8.2	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שהאחוזים יתייחסו לרווח לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות ולא להכנסות.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 10 בקובץ שאלות 4.
11	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 12	המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שלמציע תינתן זכות וטו על החלטות אשר טומנות בחובן השקעות מטעמו.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 11 בקובץ שאלות 4.
12	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 13.2	המזמין מתבקש לתקן את האחוזה המינימלי של רווחי התאגיד אשר יחולקו כדיבידנד ל-20%, בכל פרויקט ופרויקט, עד לאחר החזר ההשקעה ע"י המציע. לאחר מכן, יחולקו רווחי התאגיד בשיעור מינימאלי של 60%.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 12 בקובץ שאלות 4.

13	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 14.1	המזמין מתבקש להבהיר כי הזרמת החלק היחסי של המציע יחושב לפי הסכום שמופיע בסעיף 2.4 במסמך א': הזמנה להציע הצעות	ראה תשובת המזמינה לשאלה 13 בקובץ שאלות 4.
14	מסמך ב': הסכם מייסדים	סעיף 14.3	המזמין מתבקש לחדד את הסעיף כך שיחול על האמור בסעיף 14.1 בלבד.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 14 בקובץ שאלות 4.

<p>15 ראה תשובת המזמינה לשאלה 15 בקובץ שאלות 4.</p>	<p>המזמין מתבקש למחוק את הסעיף. דרישת המזמין להעביר מענקים אלו לתאגיד כהלוואת בעלים אינה מידתית מאחר ולרוב אינה דורשת מהחכ"ל העמדת בטוחות בגינן.</p>	<p>סעיף 14.6.3</p>	<p>מסמך ב' : הסכם מייסדים</p>	<p>15</p>
<p>16 ראה תשובת המזמינה לשאלה 16 בקובץ שאלות 4.</p>	<p>המזמין מתבקש לחדד את הסעיף כך שאחד לפחות ממורשי החתימה יהיה נציג מטעם המציע.</p>	<p>סעיף 16.2</p>	<p>מסמך ב' : הסכם מייסדים</p>	<p>16</p>
<p>17 ראה תשובת המזמינה לשאלה 17 בקובץ שאלות 4.</p>	<p>המזמין מתבקש לעדכן את הסעיף כך שיכלול גם את האפשרות ליישוב סכסוכים ע"י בורר המוסכם ע"י הצדדים.</p>	<p>סעיף 24</p>	<p>מסמך ב' : הסכם מייסדים</p>	<p>17</p>

מקבץ שאלות 6

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלוונטיים	נוסח השאלה	תשובת המזמינה
1	הודעה ותנאי המכרז	4.1 – תנאי סף	מבוקש לאפשר הגשת הצעה על-ידי תאגיד בהקמה, אשר יוקם בפועל לאחר הודעה בדבר זכייה.	אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז. לגבי הגשה משותפת ראה תשובה לעיל
2	הודעה ותנאי המכרז	4.4 – ניסיון בהקמת פרויקטים סולארים	מבוקש לתקן לגודל מינימלי של 0.25 מגהוואט DC. אנו סבורים כי דרישה להצגת מתקנים בהספק מינימלי של 0.5 מגהוואט חוסמת את הדרך בפני מציעים פוטנציאליים רבים, הואיל ו"נקודת האיזון" במתקני PV במדינת ישראל הינה בטווח שבין 0.2 ל-0.3 קילוואט, ומורכבות ההקמה של מתקן בהספקים אלה זהה למורכבות ההקמה של מתקנים בהספק של 0.5 מגהוואט.	אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז. מעוניינים בניסיון של פרויקטים משמעותיים ולא קטנים בלבד
3	הודעה ותנאי המכרז	5.1 – אמות מידה (פריט 2)	מבוקש לאפשר הצגת מסמך עקרונות / הסכם כוונות להתקשרות עם ספק סוללות חלף הסכם התקשרות בתוקף. לחלופין, נבקש כי מציע אשר הינו קבלן EPC מנוסה בהקמה של מערכות אגירה מבוססות סוללות, יזכה במלוא הניקוד ללא צורך בהצגת הסכם כאמור.	אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז.
4	הודעה ותנאי המכרז	5.1 – אמות מידה	נוכח העובדה כי במדינת ישראל הוקמו עד כה מיעוט פרויקטים הכוללים אגירה, מבוקש להבהיר כי ניתן להציג ניסיון בפרוייקטים של אגירה מחוץ למדינת ישראל.	אין שינוי מהאמור במסמכי המכרז.
5	הודעה ותנאי המכרז	9.1	מבוקש לאפשר הגשת הצעה על-ידי תאגיד בהקמה, אשר יוקם בפועל לאחר הודעה בדבר זכייה, ולאפשר הגשת תעודות התאגדות ותדפיסים של החברות שעתידות להיות המחזיקות בתאגיד בהקמה.	ראה לעיל
6	טופס מס' 1	סעיף 3	הגם שהמכרז מנסה לתת ודאות מרבית, קיים למציע קושי אמיתי להעריך במדויק את תנאי ההתקשרות ברמה העסקית, וזאת אל מול המציאות הרגולטוריות המשתנה ואי הודאות בכל אחד מהמיזמים. לפיכך, מבוקש לשנות את נוסח הסעיף (וכן סעיפים מקבילים בהסכם), כך שבמקום המילים: "הסכם מחייב מבחינתנו", יבואו המילים: "עקרונות מנחים להסכם מפורט".	הבקשה נדחית.

<p>הבקשה נדחית. ראה התייחסות המזמינה בשאלה 2 למקבץ שאלות 2.</p>	<p>לפי חישובינו, התממשות מלאה של הפרויקטים המפורטים בהצעה משמעה היקף ההשקעות של כ-125-150 מיליון ₪.</p> <p>בהנחה כי חלק מסכום זה ימומן במימון בנקאי במינוף מקובל, יעמוד חלקו של היזם בהון העצמי (לפי 40%), על סך של 15-10 מיליון ₪.</p> <p>תשלום סך של 600 אלף ₪ בגין הוצאות ייזום, אל מול השקעה צפויה בהיקף של 15-10 מיליון ₪ תחייב לבצע רק פרויקטים בתשואה מאוד גבוהה, באופן שיפגע ביכולתו של התאגיד המשותף להוציא לפועל מנעד רחב יותר של פרויקטים לטובת המועצה האזורית ותושביה.</p> <p>לפיכך, מבוקש כי החזר הוצאות הייזום יבוצע בשתי פעימות: הראשונה בסך 150 אלף ₪ במועד כאמור בסעיף זה, והיתרה בסך 450,000 ₪ במועדים עתידיים ובהתאם לפעילות התאגיד המשותף והקמה בפועל של הפרויקטים השונים.</p>	<p>סעיף 5.4</p>	<p>הסכם מייסדים</p>	<p>7</p>
<p>מתקבל באופן חלקי. בסיפת סעיף 11.1 תתווסף ההוראה הבאה- "בכפוף לאמור בסעיף 7.9 לעיל"</p>	<p>לכאורה, קיימת סתירה בין סעיף 7.9, אשר קובע כי התאגיד יתקשר עם היזם כקבלן EPC ללא מכרז לבין סעיף 11.1, הקובע שיתכן שתוטל חובת מכרזים. מבוקש להבהיר חד משמעית כי היזם יוכל לשמש כקבלן EPC לביצוע הפרויקטים.</p>	<p>סעיף 7.9 + סעיף 11.1</p>	<p>הסכם מייסדים</p>	<p>8</p>
<p>ללא שינוי</p>	<p>קביעת תשלום של 10% בגין השימוש בקרקע בצורה שרירותית, ללא קשר לסוג הפרויקט, עלולה לגרום לעיוותים כלכליים.</p> <p>מוצע כי דמי השימוש יהיו מבוססים על תנאי השוק בהתאם לסוג הפרויקט, בתוספת אחוז אותו ניתן לקבוע במכרז.</p>	<p>סעיף 8</p>	<p>הסכם מייסדים</p>	<p>9</p>

קובץ שאלות 7

מס"ד	המסמך או הנספח אליו הבהרה מתייחסת	פרק וסעיף רלוונטיים	נוסח השאלה	תשובת המזמינה
1	מסמך א': הזמנה להציע הצעות למכרז	2.4	ככל שהיזם מתבקש לשלם סך של 600 אש"ח כתנאי להקמת התאגיד המשותף, מהו דין התשלום מקום בו התאגיד המשותף אינו מוקם מסיבות שאינן תלויות ביזם? לדוגמה - מליאת המועצה ו/או הדירקטוריון של החכ"ל לא אישר את הקמת התאגיד. האם במקרה שכזה יושבו הכספים ליזם בתוספת ריבית והצמדה?	ראו התייחסות המזמינה שאלה 2 למקבץ שאלות 2
2	מסמך א': הזמנה להציע הצעות למכרז	2.4	באיזה שלב עתידה החכ"ל לבקש את אישורו של משרד הפנים להקמת התאגיד המשותף? האם בקשת האישור תהא קודמת לביצוע בחינה תכנונית של שטחי ונכסי החכ"ל? השאלה רלוונטית למספר סוגיות ביניהן הסוגייה ההיפותטית הבאה: בהינתן שטרם הועברו שטחים רלוונטיים להקמת הפרויקטים המבוקשים במסגרת המכרז, וככל שהיזם מתבקש לשלם סך של 600 אש"ח כתנאי להקמת התאגיד המשותף בתוך 30 ימים מיום מתן אישור משרד הפנים להקמתו, ובשלב זה טרם גובשה תכנית עסקית מקיפה וטרם התבררו היקפי השטחים עליהם ניתן להקים פרויקטי אנרגיה מתחדשת – ולאחר העברת התשלום כאמור והקמת התאגיד המשותף מתברר כי לא קיים פוטנציאל להקמת מתקני אנרגיה מתחדשת, האם יושבו ליזם 600 אש"ח שהשקיע בניכוי הוצאות שהוצאו על ידי התאגיד המשותף עד לאותו השלב?	במסגרת הקמת תאגיד מגישים תוכנית עסקית למשרד הפנים אז הבדיקה נעשית כבר. לא יקימו תאגיד אם אין פוטנציאל. התשלום יבוצע בהתאם לאמור בשאלה 2 למקבץ שאלות 2
3	מסמך א': הזמנה להציע הצעות למכרז	8.5.1.4	מהם תנאי הערבות הבנקאית הנדרשת? לא נמסרו פרטים בדבר גובהה ותנאיה. כמו כן, האם הפקדת הערבות הינה תנאי להשתתפות במכרז בהינתן שלא פורסמו תנאיה?	במכרז זה לא תהיה ערבות להצעה. משכך בסעיף 7.1.3 למסמך א' יימחקו המילים מהמילה "לרבות" ועד לסוף הפסקה. כמו כן יימחק סעיף 8.5.1.4
4	מסמך א': הזמנה להציע הצעות למכרז	-	מהם השטחים שהחכ"ל מציעה כפוטנציאלים להקמת מתקני אנרגיה מתחדשת? לא צורפו למכרז פרטים בנוגע לשטחים הפוטנציאליים, היקפם, ייעוד הקרקע הנוכחי ובעלות/זכויות בקרקע לטובת ניתוח היתכנות קניינית או תכנונית והעמדת תכנית עסקית תואמת.	ראה הפניה ל RFI – שם מופיעים כל המסמכים הרלוונטים.

5	מסמך א': הזמנה להציע הצעות למכרז	-	האם קיימים אישורים של היישובים השונים הנמצאים בשטחי המועצה להקמת מתקני אנרגיה מתחדשת בשטחם?	לא. קיים אינטרס מובהק של המועצה לדרוש מהיישובים לעבוד עם התאגיד שיוקם
6	מסמך א': הזמנה להציע הצעות למכרז	-	האם לחכ"ל קיים אישור ו/או מסמך זכויות המאפשר לה לקדם בשטח יישובי המועצה את הפרויקטים האמורים? האם קיימות זכויות מסוג אחר בקרקע לטובת החכ"ל?	לא
7	מסמך א': הזמנה להציע הצעות למכרז	2.3	האם במסגרת פעילות התאגיד המשותף, החכ"ל יזרים כספים לפרויקטים השונים לפי חלקו בתאגיד המשותף, דהיינו 60%?	ראה הסכם - קיים מנגנון ברור להשקעות הכספים של כל אחד מהצדדים

על המציעים לצרף קובץ שאלות ותשובות ההבהרה למסמכי המכרז המוגשים על ידם כשהם חתומים.

בכבוד רב,

אמנון ניב

מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח מרחבים ובנותיה בע"מ