

חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

ספיר, ד.ג. ערבה, 8682500

טלפון: 08-6592241

מכרז פומבי מס' 12-12/2024

להשכרת מקרקעין לצורך הקמת מתקן לאגירת אנרגיה

הבהרות ומענה לשאלות מטעם החברה

החברה מבקשת להבהיר ולמסור תשובות לשאלות שהתקבלו אצלה בקשר עם המכרז כמפורט להלן.

ההבהרות הנמסרות להלן מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על כל מציע לאשר בחתימתו את קבלת

ההבהרות ולהגיש מסמך זה יחד עם ייתר מסמכי המכרז.

ככל שיידרש ובהתאם להחלטת החברה, לאחר הכרזה על זוכה במכרז, הרשות תכלול את השינויים במסמכי

המכרז שאושרו על ידה כמפורט להלן בחוזה ההתקשרות המעודכן שיחתם עם המציע הזוכה והמציע הזוכה

יהיה מחויב לחתום על הנוסח המתוקן.

א. מובהר כי המועד להגשת ההצעה במכרז נדחה בזאת ליום 17/02/2025 בשעה 12:00

ב. מענה לשאלות :

מס"ד	מסמך	סעיף	שאלה/הערה	תשובה/הבהרה
1	הוראות למשתתפים במכרז	2.3	היות ותוקף הסכם החכירה הוא עד ליום 18/09/2025, כלומר, ניתן כבר היום לפנות לרמ"י ולקבל סכום מדוייק בנוגע לעלות החכירה. מה מונע פניה כזו, כבר היום, טרם הגשת המכרז? והאם ידוע למועצה מה גובה דמי החכירה הצפויים?	מובהר כי נערכה פניה לחידוש הסכם החכירה. אין כרגע בידי החברה נתונים בנוגע לגובה דמי החכירה
2	הוראות למשתתפים במכרז	2.7	המסמכים המפורטים בסעיף הם בעלי חשיבות קריטית לצורך הגשת הצעות במכרז. מדוע לא להציג אותם בפני המתמודדים (מבלי לגרוע מזכות המועצה לגבות בגינם תשלום מהזוכה העתידי)?	מבלי לפגוע בתנאים הקבועים במסמכי המכרז, החברה מצרפת להבהרות אלה את מסמך סקר ההיתכנות שהתקבל מחברת נגה

<p>מובהר כי ככל שמי מהתנאים המתלים כמפורט בסעיף 1.3(א)1 לכתב ההוראות במכרז לא יתקיים, שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של המציע הזוכה, וההתקשרות לא נכנסה לתוקף, יוחזר למציע הזוכה סכום השווה ל- 90% מהסך שהעביר המציע הזוכה לחברה במסגרת התשלום הקבוע בסעיף הנ"ל (מענק חתימה)</p>	<p>אם התנאים המתלים לא מתקיימים, יש להשיב גם את התשלום ששולם על פי סעיף 1.3(א)1. לא סביר להתנהל אחרת.</p>	<p>3.7</p>	<p>הוראות למשתתפים במכרז</p>	<p>3</p>
<p>מובהר כי המקרקעין נשוא המכרז אינם משועבדים. עוד מובהר כי להסכם תתווסף הוראת סעיף 4.5 בנוסח כדלקמן : בתקופת ההתקשרות החברה לא תהא רשאית לשעבד את מקרקעי המושכר.</p>	<p>צריכה להתווסף הצהרה של המשכיר שהמקרקעין בתחומם מצוי המושכר אינם משועבדים (ולא ישועבדו), ושלא ניתנה התחייבות לשעבדם. כמו כן, צריכה להיות התחייבות שאין שיעבוד צף על נכסי החברה לפיתוח, ואין התחייבות ליצור שיעבוד כאמור. וככל שקיים שיעבוד קבוע - צריכה להיות התחייבות להסירו. ככל שקיים שיעבוד שוטף, צריכה להיות התחייבות להמציא מכתב החרגה, המחריג את הפרויקט מתחולת אותו שיעבוד שוטף. בלי אלה - לא ניתן לממן את הפרויקט.</p>	<p>4</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>4</p>
<p>מובהר כי לחוזה יתווסף סעיף 10.10 כדלקמן : עם התקיימות התנאים המתלים וכניסתו של החוזה לתוקף, ניתנת לשוכר, בכפוף לחובתו לשלם לחברה את דמי האופציה כמפורט בחוזה, אופציה שתקופתה לא תעלה על 36 חודשים לצורך תחילת העבודות להקמת המתקן. תקופת האופציה כאמור תחל ביום בו חלפו 12 חודשים ממועד הודעת החברה על הזוכה במכרז ותסתיים במוקדם מבין 3 מועדים אלה : (א) תחילת העבודות להקמת המתקן (ב) חלוף 36 חודשים מהמועד בו חלפו 12 חודשים ממועד הודעת החברה על הזוכה במכרז (ג) הודעת השוכר שתינתן בכתב לחברה כי אינו מעוניין בהקמת המתקן וכי הוא לא יממש את האופציה שניתנה לו להקמת המתקן. מובהר כי במקרה הקבוע בס"ק (ג) זה, בכל מקרה השוכר ישלם את כל התשלומים החלים עליו</p>	<p>הסעיף מבטא התחייבות פוזיטיבית לחיבור מתקן. זו כמובן דרישה לא סבירה וגם סותרת את המהות של ההסכם כהסכם אופציה. ההסכם בהתאם למסמכי המכרז מוגדר כהסכם אופציה, ולכן, יש לזוכה שיקול דעת, אם לממשה ואם להקים את המתקן. ולכן יש למחוק אותו.</p>	<p>5.7</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>5</p>

בהתאם לחוזה עד מועד הודעתו כאמור.				
הבקשה נדחית	מבוקש לציין, כי החובה למנות מנהל עבודה הינה ככל שמינוי כאמור נדרש על פי דין	8.1	חוזה שכירות	6
מובהר כי סעיף 10.1 לחוזה יתוקן ויוחלף בנוסח הבא : תקופת החוזה תחל במועד חתימת הסכם זה וסיומה יהיה לא יאוחר מ-24 (עשרים וארבע) שנים ו-11 (אחד עשר) חודשים שתחילתם במועד מסירת החזקה במושכר או אישור העסקה ברמ"י או חתימה על הסכם פיתוח ברמ"י, לפי המוקדם מביניהם (להלן : "תקופת ההתקשרות").	מסירת החזקה אינה יכולה להתבצע כאשר מתקיימים התנאים המתלים בסעיף 1.5. התנאים המתלים בסעיף 1.5 הם תנאים לכניסת ההתקשרות לתוקף, ולא למסירת החזקה. מסירת החזקה צריכה להתבצע בכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים. הניסוח הנוכחי יוצר גם בעיה עם מיסוי מקרקעין.	10.1	חוזה שכירות	7
ראה תשובה לשאלה 3 לעיל	אם התנאים המתלים לא מתקיימים, כל סכום ששולם על ידי השוכר צריך לחזור. אף אחד מהתנאים הללו אינו תלוי בשום צורה בשוכר	10.7	חוזה שכירות	8
ראה תשובה לשאלה 5 לעיל	בדומה להערתנו בסעיף 5.7 - גם סעיף 10.8 סותר את מהות ההסכם כהסכם אופציה (שאינה ניתנת בחינם). חלק מאותה אופציה הוא שיקול הדעת שיש לשוכר אם להקים את המתקנים, כולם או חלקם, או אף אחד מהם	10.8	חוזה שכירות	9

מובהר כי לסעיף 12.1 ייתוסף בסוף הסעיף הסדר כדלקמן : בתום תקופת ההתקשרות, תהא בידי החברה האופציה להורות לשוכר לפרק את כל המבנים והמתקנים, או לפי שיקול דעתה, להורות לו להשאירם ולהעבירם לבעלות החברה במצבם כפי שהוא באותה עת.	לא ברור מהסעיף אם המתקנים עוברים לבעלות המשכיר בתום התקופה. במידה וזה המצב ואם המתקן נותר במקומו בסוף תקופת השכירות, הוא עובר במצבו AS IS ויש לציין זאת בסעיף במילים אלה	12.1	חוזה שכירות	10
מובהר כי לסעיף 15.5 יתווסף בסוף הסעיף הסדר כדלקמן : החברה לא תסרב לבקשת השוכר לשיעבוד כאמור, מטעמים שאינם סבירים. ניתנה הסכמת החברה לשיעבוד כאמור, לא תידרש הסכמת החברה לצורך מימוש השיעבוד כאמור.	יש להוסיף לסעיף את המלל הבא: החברה לא תסרב לבקשת השוכר לשיעבוד כאמור, מטעמים שאינם סבירים. ניתנה הסכמת החברה לשיעבוד כאמור, לא תידרש הסכמת החברה לצורך מימוש השיעבוד כאמור.	15.5	חוזה שכירות	11
הבקשה נדחית	אחרי המילים "השוכר יהיה אחראי" יש להוסיף את המילים "על פי דין"	19.1	חוזה שכירות	12
הבקשה נדחית	בסוף הסעיף יש לציין כי הפטור מאחריות כאמור לא יחול ביחס למי שגרם לנזק בזדון	19.1	חוזה שכירות	13
מובהר כי לסעיף 19.2 ייתוסף בסוף הסעיף הסדר כדלקמן : המשכיר ייתן לשוכר הזדמנות נאותה להתגונן מפני תביעה כאמור.	בסוף הסעיף יש להוסיף את התוספת הבאה: התחייבות השוכר לשיפוי כאמור, כפופה לתנאים הבאים במצטבר: (א) שניתנה לשוכר ההזדמנות הנאותה להתגונן בפני תביעה כאמור; (ב) המשכיר לא הודה בטענה כלשהי או הסכים לפשרה בהליך כאמור מבלי שקיבל לכך את הסכמת השוכר בכתב ומראש; (ג) ניתן בהליך כאמור פסק דין שביצעו לא עוכב	19.2	חוזה שכירות	14
ראה תשובה לשאלה 5 לעיל	ההסכם הוא הסכם אופציה לכל דבר. זה כתוב במפורש במסמכי המכרז. ולכן חייבת להיות לשוכר אופציה להביא את ההסכם לסיומו בכל שלב עד לרגע שבו נמסרה החזרה לצורך תחילת ביצוע העבודות, ומכל סיבה שהיא. זו המהות של אופציה.	22	חוזה שכירות	15

<p>הבקשה נדחית. מובהר כי לחוזה יתווסף סעיף 10.10 בנוסח כדלקמן : אירועי כוח עליון או אירועים אשר אינם תלויים בשוכר יקנו לשוכר אופציה להארכת לחות הזמנים הרשומים לעיל ולהלן בנוגע למועד לביצוע ההתחייבויות הרלבנטיות שחל עיכוב בביצוע כתוצאה מכוח עליון כאמור ואשר הוא זכאי להסתמך עליהם ככוח עליון, למשך זמן העיכוב, ובלבד שהשוכר נקט בכל האמצעים ועשה כמיטב יכולתו להימנע ולהקטין ככל האפשר את העיכוב בביצוע התחייבויותיו וכל זאת עד לתקופה מקסימאלית של עד 12 חודשים נוספים. לעניין סעיף זה, כוח עליון משמעו - כל אירוע אשר מקיים את כל התנאים המפורטים להלן במצטבר: (א) הוא אינו בשליטתו של השוכר; (ב) הוא לא נגרם עקב מעשה או מחדל של השוכר; (ג) השוכר לא היה יכול למנוע את התרחשותו בשקידה ואמצעים סבירים; (ד) השוכר לא יכול היה לצפות את התרחשותו באופן מקובל וסביר; (ה) הוא מונע מהשוכר לקיים התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.</p>	<p>מבלי לגרוע מההערה הקודמת, צריכה להיות אפשרות לשוכר לסיים את ההתקשרות בתקופת ההפעלה של המתקן במצבים של אירוע כוח עליון שאינו מאפשר את המשך הפעלת המתקן באמצעים סבירים</p>	<p>22</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>16</p>
<p>מובהר כי סעיף 11.1 (ה) להסכם יוחלף בנוסח הבא : תמורה עבור דמי אופציה שנתיים תשולם החל מהמועד בו חלפו של 12 חודשים ממועד הכרזה על זוכה במכרז ועד תחילת העבודות להקמת המתקנים במגרש, בסך שנתי שהוצע ע"י המציע במסגרת הצעתו במכרז (וחלק יחסי עבור חלק מהשנה) בתוספת מע"מ כדין. תמורת דמי האופציה תשולם בתשלומים רבעוניים – עבור כל 3 חודשים מראש. דמי האופציה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום הכרזת המציע כזוכה במכרז והמדד הקובע יהיה המדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום.</p>	<p>סעיף 11.1 (ה) להסכם, סותר את סעיף 4(ה) למסמך הוראות למשתתפים במכרז. סעיף 11.1(ה) קובע שדמי האופציה ישולמו החל ממועד זכיית המציע במכרז רשות החשמל. ואילו סעיף 4(ה) למסמך הוראות למשתתפים במכרז קובע שדמי האופציה ישולמו החל ממועד ההכרזה על זוכה במכרז הנוכחי של החברה לפיתוח</p>	<p>סעיף 11.1(ה)</p>	<p>חוזה שכירות</p>	<p>17</p>

<p>מובהר כי לחוזה יתווסף סעיף 2.5 כדלקמן : במסגרת זכות השימוש במושכר ובכפוף להוראות הסטטוטוריות המחייבות, השוכר יהיה רשאי להקים ולהפעיל במושכר מיזמי אנרגיה שונים כדוג' מתקני ייצור באנרגיה מתחדשת ומתקני אגירת חשמל במתח גבוה, ביותר מחיבור אחד וכן מסוף טעינה לרכבים חשמליים</p>	<p>לאור העובדה שהמתקן תוכנן להבנות ולהתחבר לרשת המתח העליון במסגרת ההליך התחרותי הראשון של רשות החשמל, והמכרז האמור הסתיים זה מכבר, להבנתנו ובהתאם לשימוע האחרון של רשות החשמל לעניין הסדרת מודל השוק במתח עליון, לא ניתן יהיה להקים מתקני אגירה עצמאיים במתח עליון וכיום אין כל הסדרה התומכת בכך. מבוקש להבהיר כי יתאפשר לפי שיקול דעתו הבלעדית של הזוכה במכרז לקדם בשטח המכרז מיזמי אנרגיה שונים כדוג' מתקני ייצור באנרגיה מתחדשת ומתקני אגירת חשמל במתח גבוה ביותר מחיבור אחד. בנוסף תינתן אפשרות לקדם מסוף טעינה לרכבים חשמליים</p>	<p>סעיף 1.1</p>	<p>מסמכי מכרז</p>	<p>18</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>בהתאם להבהרה במבוקשת בסעיף 1.1, מבקשים לשנות את הקריטריונים לקביעת הזוכה במכרז כך שהסכומים המינימליים המבוקשים לכל דונם יותאמו למאפייני המתקן/ים שיוקמו בפועל. בנוסף מבוקש לאפשר שימוש בחלק יחסי מכלל הדונמים במגרש בהתאם להיקף הפרוייקטים שניתן יהיה לקדם בכפוף לתשובות החיבור או לחילופין לאפשר שלביות ביצוע שתמורה לגביהם תותאם ללו"ז לחיבור והפעלה.</p>	<p>סעיף 5</p>	<p>מסמכי מכרז</p>	<p>19</p>
<p>חיבור חשמל אחד קיים בראש מגרש, חלוקה פנימית ותוספות באחריות השוכר</p>	<p>כמה חיבורי חשמל במתח גבוה נמוך ניתן לנצל במסגרת המגרש המוצעים במכרז?</p>	<p>כללי</p>	<p>מסמכי מכרז</p>	<p>20</p>
<p>הבקשה נדחית. בהתאם למסמכי המכרז הזוכה מקבל את הזכות והחזקה בכל שטח המגרש כמפורט במסמכי המכרז.</p>	<p>מבקשים להבהיר כי עלות חידוש זכויות החכירה יחולו רק על המתקנים שיוקמו בפועל, וכי כל הסדרה נדרשת ביחס לחריגה או שימוש אחר שקיים במגרש שאינו משרת באופן ישיר או עקיף את מטרות המכרז יהיה באחריות ועל חשבון המועצה</p>	<p>סעיף 2.4</p>	<p>מסמכי מכרז</p>	<p>21</p>

22	מסמכי מכרז	כללי	יובהר כי למועצה הסכמים בתוקף מול רמ"י לכל אורך חיי המתקן/ים שיוקמו ולא פחות מ-24 שנים ו-11 חודשים	הבקשה נדחית. חובת בירור המצב המשפטי חלה על המציע במכרז
23	מסמכי מכרז	כללי	מבוקשת הבהרה מה יהיה מעמד המתקן לאחר תום הפעלתו והאם ניתן להוסיף אופציה להמשך תפעולו ע"י היזם בכפוף לעדכון ההסכם בין הצדדים.	הבקשה נדחית. לא ניתן להוסיף אופציה.
24	הסכם	6.3 עמוד 35	מבוקש להוסיף כי לשוכר תנתן התראה ושהות מספקים עובר לפינוי המיטלטלין, וזאת בתנאי שלא מדובר במפגע בטיחותי הדורש טיפול מיידי.	מובהר כי לסעיף 6.3 תתווסף בסוף הסעיף ההוראה הבאה: לשוכר תנתן התראה ושהות בת 48 שעות עובר לפינוי המיטלטלין, וזאת בתנאי שלא מדובר במפגע הדורש טיפול מיידי.
25	הסכם	12.3 עמוד 40	מבוקש להוסיף שכל כניסה של המשכיר או באי כוחו למושכר לשם תפסית חזקה וסילוק תהא בכפוף למתן התראה מספקת מראש ובכתב.	מובהר כי לסעיף 12.3 תתווסף בסוף הסעיף ההוראה הבאה: המשכיר ימסור לשוכר הודעה בכתב 3 ימים מראש בדבר כוונתו להיכנב למושכר ולתפוס בו חזקה כאמור.
26	הסכם	12.4 עמוד 40	מבוקש להוסיף בסוף "ובכפוף לכך שהמשכיר או מי מטעמו התנהלו בתום לב ותוך נקיטת זהירות מתאימה".	הבקשה נדחית
27	הסכם	44 19.2	מבוקש להוסיף כי כל פיצוי כאמור יהא בכפוף לפסק דין חלוט.	הבקשה נדחית
28	הסכם	22.1(א) 47	מבוקש שנות את פרק הזמן לחמישה ימי עסקים (או לכל פרק זמן אחר המוסכם על המזמינה), וכן לבקש שיתאפשרו עד שני מקרי הפרות כאלה לאורך תקופת ההסכם, ובלבד שאלה לא קרו בסמיכות של פחות מ-12 חודשים אחת מהשניה.	מובהר כי סעיף 22.1 (א) יתוקן כך שאחרי הביטוי "סעיף זה" יבוא במקום הכתוב: איחור של עד 5 ימים בתשלום שחובת תשלומו חלה על השוכר לפי הסכם זה, לא יהווה הפרה יסודית ובלבד שהפרה זו ארעה לא יותר מ-3 פעמים בכל תקופת ההתקשרות וכי בין הפרה אחת לשניה עבר פרק זמן שלא יפחת מ-12 חודשים.

הננו לאשר קבלת ההבהרות המפורטות לעיל המהוות חלק בלתי נפרד מהצעתנו במכרז

שם המציע: _____

חתימת המציע: _____

(יש לצרף את מסמך ההבהרות החתום כחלק ממסמכי המכרז)

חתימת המציע: _____