

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ – מכרז פומבי מס' 11/2025

לייזום, קידום והקמה של מיזמים בתחום האנרגיה במועצה האזורית דרום השרון

תשובות לשאלות הבהרה- סבב שני

לכבוד

כלל המשתתפים

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדת להשיב על שאלות הבהרה מטעם המשתתפים.

שאלות המשתתפים מצורפות ללא זיהוי הגורם השואל.

על המשתתפים לצרף קובץ זה כשהוא חתום על ידם כחלק ממסמכי המכרז.

מס"ד	עמ' במכרז	סעיף	שאלה / הערה
קובץ שאלות מספר 1			
1.	כללי		"בנוגע לטיפול המקדים באתרים, לאור היעדר מידע על מצב הנכסים והדרישות, ובהתבסס על ניסיון קודם, אנו מבקשים להגדיר חלוקת אחריות ברורה: "כל טיפול מקדים שאינו נדרש באופן ישיר להתקנת מערכות הייצור ו/או האגירה, יבוצע באחריות ובמימון הרשות". לאחר בחינת פרויקט פוטנציאלי על ידי היועצים/אנשי המקצוע מטעם המנהלת, אזי כל פעולה שתידרש לצורך הקמת מערכות ו/או מתקן על פי הוראות המכרז וההסכם המצורף לו, תיכלל בהוצאות הפרויקט הצפויות, ובהתאם לכך יוצגו כחלק מהתוכנית העסקית שתובא בפני המנהלת לאישור/אי אישור על ידה. ככל והפרויקט יעמוד בתשואת הפרויקט המינימלית, על היזם תהיה החובה להקימו.

2.		ס. 3.10 עמ' 5 ס. 7.14.16 עמ' 38 ת.ה 15	"אנו מבקשים להבהיר את מטרת דמי המנהלת, לאור החשש לכפילות. היות שהיזם אמון על אספקת כלל כוח האדם המקצועי, לא ברור מדוע המנהלת נדרשת לממן יועצים חיצוניים (מנה"פ, אדריכלים וכו') לאותן מטרות. היות שכך, דמי המנהלת מיותרים ונבקש למחוקם. לחלופין, נבקש כי כל מינוי של יועץ חיצוני על ידי המנהלת יחייב את הסכמתו המוקדמת של היזם.	<u>הבהרת המזמינה:</u> כפי שצוין כבר בתשובת ההבהרה מספר 15 לקובץ תשובות ההבהרה שפורסם על ידי המזמינה ההשקעה הראשונית בסך של 150,000 ₪ שעל היזם הזוכה להעמיד לטובת המנהלת, <u>מיועדת להנעת התהליכים לצורך בחינה וקידום ראשוני של פרויקטים.</u> משכך, ובכל הכבוד, המזמינה סבורה שבחינת פרויקטים ראשונית שכזאת ראויה שתבוצע על ידי יועצים חיצוניים ובלתי תלויים אשר ישמשו כיועצים של המנהלת ולא על ידי כח אדם שמועסק ו/או קשור ישירות רק ליזם הזוכה. בדומה לכל החלטה שעתידיה להתקבל על ידי המנהלת, נדרשת הסכמת שני הצדדים למהות ו/או זהות היועצים. לאחר שהמנהלת תקבע את עמדתה בכל האמור לקידום פרויקט שהוצג בפניה, היזם יהיה רשאי להמשיך את כלל הפעילות הנדרשת מול יועצים וכח אדם מקצועי שימונו על ידו יפעלו בהתאם למתווה שנקבע על ידי המנהלת ובהתבסס על התוצרים שנערכו על ידי היועצים הבלתי תלויים.
----	--	---	---	--

3.	איכות – קריטריון ד' וקריטריון ה -		היות ויכולתיו של המציע מורכבות מההון האנושי הייחודי המרכיב את המציע, נבקש לאפשר הוכחת סעיפים אלו גם באמצעות עובד במציע.	הבקשה נדחית
4.	הצעת מחיר – רכיב ראשון	-	נבקש דוגמה מספרית.	הבהרת המזמינה - דוגמא: לפרוייקט מסוים הכנסה של 1 מלש"ח. ההוצאות השוטפות, לרבות החזר בגין מימון חיצוני עומדות על 250 אלש"ח. הצעת המציע הזוכה במכרז להחזר ההשקעה הועמדה על שיעור של 60%. משכך הסכום לחלוקה בין הצדדים יחושב באופן הבא: 1,000,000-250,000 = 750,000 ₪ (הכנסות לאחר קיזוז הוצאות שוטפות ומימון חיצוני). $450,000 = 60\% \times 750,000$ ש"ח (החזר ליזם על חשבון השקעותיו על פי הצעתו – התחשיב נעשה ללא חישוב הצמדה/ריבית ולצורך הדוגמא בלבד). 750,000-450,000 = 300,000 ₪ - יתרה פנויה לחלוקה בין היזם לבין המזמינה (בחלוקה שווה של 50-50)
קובץ שאלות מספר 2				
5.	4	3.4.5	במענה לשאלות הבהרה מס' 11 ו-57 הובהר כי המועצה תתקשר בהסכם לאספקת חשמל עם בעל	הבקשה מתקבלת.

הצדדים ידונו הן בעניין מחירי החשמל והן בעניין היקף ההתחייבות לרבות במקרה של הארכת ההתקשרות מעבר לשנתיים הנקובים במכרז	רישיון אספקה מטעם היזם, כאשר תנאי האספקה ומחירי החשמל ייקבעו בהסכם כאמור. כמו כן הובהר כי ההסכם יחתם לתקופה של שנתיים ולאחר מכן יחודש לאחר שהצדדים יסכימו בתום לב על המחיר. אנו מודים על תשובות אלו. עם זאת, לא הובהר מה היקף צריכת החשמל של המועצה (ומכאן מה היקף ההתחייבות לאספקת חשמל של המספק מטעם היזם) ומבוקש להבהיר כי גם בנוגע לכך הצדדים יגיעו להסכמות בתום לב במסגרת הסכם האספקה שייחתם וכי חידוש ההתקשרות מעבר לשנתיים הראשונות כפופה כמו כן להסכמה לגבי היקף האספקה כמו גם לגבי תעריפי מכירת החשמל.	7.3.5	35	
הבהרת המזמינה נוכח העובדה שלעלויות המימון יש השפעה על ההכנסה שתעמוד לחלוקה ליזם ולמזמינה, הרי שטרם התקשרות היזם עם גורם מממן לפרוייקטים שאושרו על ידי המנהלת, תנאי המימון יוצגו בפני המנהלת ובשלב זה, וככל והדבר יהיה רלוונטי, תוכל המזמינה/המועצה להציג הצעה חלופית למימון. נוכח העובדה שהתחייבות היזם הינה להשגת תנאי המימון המיטביים לכל פרוייקט, הרי שככל והצעת המועצה/המזמינה מיטיבה עם הצדדים לאחר	אנו חוזרים על בקשתנו (שנדחתה באופן גורף וללא כל נימוק במסגרת תשובה מס' 25) לפיה ככל והחכ"ל/מועצה תבקש להעמיד מימון לפרוייקטים לאחר שהיזם כבר קיבל מימון מגורם מממן אחר, שהדבר ייעשה בהלימה להסכמי המימון עליהם היזם חתום ותוך התחשבות בנזקים שלעלולים להיגרם ליזם בגין קנסות או עמלות פירעון מוקדם עקב הצורך בהחלפת מימון אחד באחר.	3.17.6	7	6.

שהיזם יבחן את הצעת המועצה/המזמינה במכלול השיקולים והפרמטרים הנדרשים, ואזי <u>יהא עליו לבחור ממילא בהצעה המיטיבה עם הפרוייקט.</u>				
הבקשה נדחית פעם נוספת. תוכנית כלכלית להקמת פרוייקט פוטנציאלי תוצג בפני המנהלת לצורך אישור הפרוייקט <u>מראש</u>. במועד הצגת תוכנית לצורך אישור/אי אישור הפרוייקט, תיבחן התשואה הצפויה לאותו המועד והפרמטר של תשואת פריים + 3% הינו חסם מינימאלי לצורך קביעת הפרוייקטים שחלה על היזם החובה לבצעם.	אנו חוזרים על בקשתו (שנדחתה באופן גורף וללא כל נימוק במסגרת תשובה מס' 26) לפיה יש לקבוע את התשואה המינימלית להקמת פרויקטים על 9% ולא על פריים+3%. ריבית הפריים עשויה לעלות ולרדת פעמים רבות במסגרת חיי פרויקט ולפיכך לא יכולה לשמש כמדד לקביעת תשואה מינימלית נכון למועד שבו התקבלה החלטה במנהלת בדבר מימוש או אי מימוש של פרויקט מסוים. אין מניעה לקבוע כי התשואה המינימלית למימוש פרויקט תהיה הגבוה מבין 9% או פריים+3% אבל לא פריים+3% בצורה אבסולוטית. מבוקש לשקול סוגיה זו מחדש.	3.18 3.18.3 (מספור שגוי) 7.14.15.3 (מספור שגוי – צריך להיות 7.12.15.5)	7 37	7.
קובץ שאלות 3				
הבקשה נדחית. אין שינוי במועד ההגשה.	מבוקש כי מועד ההגשה ייקבע לפחות כשבועיים לאחר פרסום התשובות לשאלות ההבהרה.	כללי		8.
הדרישה לרישיון לאספקת חשמל הינה תנאי סף במכרז (סעיף 8.5 למסמכי המכרז).	הדרישה לאפשר למנהלת/תאגיד הייעודי שימוש ברישיון אספקת החשמל של היזם ו/או גורם מטעמו אינה ניתנת ליישום הן מבחינה רגולטורית	מסמך א' -, סעיף 8.5.3 ; מסמך ב'	עמוד 10	9.

כוונת המזמינה שרישיון אספקת החשמל עשוי לשמש את הפרויקטים, במידת הצורך.	והן מבחינה מסחרית. רישיון אספקת חשמל מחייב לפי תנאיו כי המחזיק בו יהיה זה שמבצע את האספקה בפועל לצרכנים הרשומים אצלו, תוך עמידה בכל חובות הרישוי, דיווחים, מדידות, חיובים בטוחות ועוד. הענקת שימוש ברישיון לצד שלישי לצורך שיוך צרכנים או ניהול אספקה, במיוחד ללא תמורה, נוגדת את תנאי הרישיון. בהתאם לכך, כפי שאושר בסבב השאלות הקודם, מבוקש להבהיר כי ההתקשרות תתבצע בהתאם להסכם שייערך ויישלח על ידי היזם הזוכה (או הגורם בעל הרישיון מטעמו), אך ללא כל התחייבות לאפשר שימוש ברישיון לצדדים שלישיים, וללא התחייבות לאפשר שימוש בלתי מוגבל וללא תמורה. יש לאפשר כי כל התקשרות עם צרכן תיבחן ותאושר לגופה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ו/או הגוף מטעמו המחזיק ברישיון, ובהתאם לדין ולתנאי הרישיון. על כל האמור לעיל, מבוקש להסיר את הדרישה מהמכרז.	– עמוד 42, סעיף 12.2.7		
--	---	-------------------------------	--	--

10.	עמוד 12	מסמך א' – (ניקוד איכות)	מבוקש להבהיר כי בכל הנוגע לניקוד איכות ניתן להציג ניסיון/ נתונים פיננסיים של חברה קשורה של המציע (לרבות שותף מוגבל בשותפות) המחזיקה לפחות 20% מהזכויות במציע (ולא רק לעניין הקריטריון השלישי). כמו כן, מבוקש להבהיר מהם הפרמטים על גביהם נדרש להציג את העמידה בקריטריונים של האיכות.	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. הבקשה מתקבלת בהתייחס לקריטריוני האיכות מספר 2 ומספר 3 (יחס הון וניסיון מקצועי בהקמת פרויקטים כפי שמפורטים בטבלת האיכות) שכן קריטריונים אלה הינם בהמשך לתנאי הסף שבסעיפים 8.2, 8.3, 8.4 . קריטריון האיכות הראשון – ניסיון הצוות, הינו בהמשך לתנאי הסף בסעיף 8.6 למסמכי המכרז (בטבלה נרשם בטעות 6.3), אשר לגביו לא מתאשר שימוש בניסיון של חברה קשורה כאמור- ועל כן בהתייחס לקריטריון האיכות הראשון- הבקשה נדחית. את פירוט הניסיון ניתן להגיש בפורמט הטבלה המצורפת כחלק מנספח/טופס 4 למכרז זה (ניתן לצרף מספר טבלאות ואפילו על גבי הטבלה עצמה לצורך עמידה בתנאי הסף ובאיכות. בכל האמור לקריטריון האיכות הראשון הנוגע לצוות- יש להגיש קורות חיים שיכללו, בין השאר, את פירוט הניסיון הנדרש בתנאי האיכות, ובפרט להבהיר כי אנשי הצוות מועסקים על ידי היזם.
-----	---------	----------------------------	--	---