

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ – מכרז פומבי מס' 11/2025
לייזום, קידום והקמה של מיזמים בתחום האנרגיה במועצה האזורית דרום השרון

לכבוד

כלל המשתתפים

החברה הכלכלית לפיתוח חוף הכרמל 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	-	מבוקש לאפשר סבב נוסף של שאלות הבהרה לאחר קבלת התשובות לסבב הנוכחי.	הבקשה מתקבלת החברה פרסמה הודעת הבהרה מספר 1 בעניין זה שהעתק ממנה מצורף למסמכי קובץ זה.
2.	כללי	-	מבוקש כי מועד ההגשה יהיה לא פחות מ-14 ימים לאחר פרסום כלל ההבהרות מטעם המזמינה. נבקש להבהיר כי מועד הגשת שאלות ההבהרה נקבע ליום 30.10.2025 לפיכך, ככל שמועד ההגשה למכרז ייוותר בעינו, לא יוותר פרק זמן סביר להגשת המענה למכרז לאחר קבלת תשובות ההבהרה. על כן מבוקשת דחיית המועדים כאמור לעיל.	הבקשה מתקבלת ראה הודעת הבהרה כפי שפורסמה. מועד ההגשה נדחה ליום חמישי 27.11.2025 עד השעה 15:00.
3.	כללי	-	מבוקש להבהיר כי החכ"ל קיבלה או תקבל את כל האישורים הנדרשים מאת המועצה לעשות שימוש בנכסיה לטובת הפרויקטים נשוא מכרז פומבי זה וכי אין כל מניעה בקשר עם השימוש בנכסיה.	טרם התחלת ביצוע עבודות כלשהן על פרויקטים יתקבלו כלל האישורים הנדרשים מהמועצה (אישור מליאת המועצה) לצורך עניין זה.

4.	כללי	-	במסמכי המכרז על צרופותיו לא פורט הפוטנציאל הסולארי של נכסי המועצה. מבוקש לפרסם את רשימת נכסי המועצה הרלוונטיים על מנת שהמציעים יוכלו לערוך שימוש במידע ציבורי זה. עוד מבוקש להבין מה הפוטנציאל הגלום של מערכות PV כפי שעולה מהמידע המצוי בידי החברה.	לקובץ שאלות ותשובות ההבהרה תצורף טבלה לצורך מידע בלבד ומבלי שהדבר יהווה התחייבות המזמינה, המתייחס לפוטנציאל הידוע נכון למועד זה. אין בכך כדי לגרוע מזכות המזמינה להוסיף נכסים נוספים ככל והדבר יהיה רלוונטי. מובהר, כי נכון למועד זה קיימים 19 נכסים/אתרים בבעלות המועצה/בבעלות החכ"ל אשר על גביהם הותקנו כבר מתקנים פוטו וולטאים אשר גם הם יפורטו ויצויין לגביהם כי קיימות עליהן מערכות.
5.	כללי	-	לא מצאנו במסמכי המכרז כל התייחסות לביצוע עבודות מקדימות באתרים שנועדו להשמישם לצורך ביצוע עבודות הקמת המתקנים. אלו עשויים לכלול הגדלת/הוספת חיבורי חשמל, איטום גגות, חיזוקי קונסטרוקציה וכד'. מבוקש לקבוע כי הוצאות טיפול מקדים חריגות כאמור יזכו את היזם בתמורה מצד המועצה/החכ"ל (במידת הצורך – על דרך קיזוז מהתקבולים להם המועצה/חכ"ל זכאים מכוח המכרז) כשהסכומים נושאים ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%.	הבקשה נדחית
6.	כללי	-	לא מצאנו במסמכי המכרז התייחסות לסוגיית הצללות אשר עלולות להשפיע על תפוקות המערכות. מבוקש להבהיר כי במכלול השיקולים האם להוציא פרויקט לפועל או לא, יילקחו בחשבון גם סוגיית ההצללות (הקיימות או הפוטנציאליות) על המערכת הסולארית, בין אם עקב בניה או נטיעה סמוכות או עקב מפני/זוויות גג, וככל ויתברר כי לא	כל פרויקט ייבחן לגופו של עניין וכלל השיקולים יישקלו ויהוו חלק מהתוכנית הכלכלית שתוגש למנהלת לצורך קבלת החלטה לגבי ביצוע הפרויקט

			ניתן לייצר חשמל במערכת לפי תחשיב של לפחות 1,650 שעות שמש (לפי דו"ח PVSYST) הזוכה יהיה רשאי לסרב לבצע את העבודות, ולחילופין יהיה זכאי לפיצוי על דרך של הגדלת חלקו בתמורות שיתקבלו מפרויקט זה באופן שיציב את היזם באותו מצב בו הוא היה נמצא (מבחינת חלקו בתמורות הפרויקט) כאילו המערכת ייצרה לפי 1,650 שעות שמש.
7.	3	1	מבוקש להבהיר מדוע היזם הזוכה נדרש לפעול באמצעות תאגיד פרויקטים ייעודי, ולא במסגרת פעילותו השוטפת בתחום, כפי שמקובל ונעשה במרבית הרשויות בישראל. עוד מתבקש המזמין לבחון את ביטול הדרישה להקמת מנהלת משותפת בכל הנוגע למערכות סולאריות מסוג PV, ולפשט את מנגנון ההתקשרות כך שיתבסס על מנגנונים מקובלים בענף בישראל, לרבות התקשרות בהתאם לשטח הגג עליו מותקנת המערכת הסולארית, להספק המותקן בפועל, או כהשתתפות באחוז מההכנסות מייצור החשמל. עוד מבוקש להבהיר כי כל הנדרש לעניין "חוזר המנכ"ל" הינו באחריות החכ"ל ו/או המועצה בלבד, ואינו חל על היזם הזוכה, שכן ליזם אין כל התחייבות ישירה כלפי משרד הפנים ו/או נציגיו.

8.	3	3.2	מבוקש להבהיר כי הקמת תאגיד עירוני כאמור בסעיף כפופה להסכמתו ואישורו של היזם הזוכה ולא רק להחלטה חד צדדית של החכ"ל ו/או המועצה, והיא אמורה לשקף את חלוקת הסיכונים וההשקעות בפועל. ליזם הזוכה תהיה הזכות שלא להקים תאגיד אנרגיה ולחילופין הזוכה יוכל להשתחרר מההסכם והמכרז ללא סנקציות וללא כל טענה כלפיו, ככל ועקב החלטת משרד הפנים (או כל גורף אחר) תיגרם לזוכה פגיעה כלכלית. לאור האמור מבוקש כי ההחלטה על הקמת תאגיד תהא משותפת של החכ"ל והזוכה, והזוכה יהיה רשאי שלא לחתום על מסמכי הקמת התאגיד מבלי שתוטל עליו חובה כלשהי.
9.	4 22	3.4 טופס 1 – הצעת המחיר	בסעיף זה, תחת הכותרת "תיאור ההתקשרות" נכללים חמישה פרקים (סעיפים 3.4.1-3.4.5) המתארים את היקף הפעילות הכלול במכרז. לפיכך, סביר היה שטופס 1 (טופס הצעת המחיר) יכלול אפשרות לתמחור נפרד עבור כל פרק, כמקובל במכרזים מסוג זה. לפיכך, מבוקש לעדכן את טופס הצעת המחיר כך שיוכל לשקף תמחור נפרד לכל פרק, בציון המשקל היחסי של כל סעיף, ולחילופין להבהיר מהם הכללים והדרישות לתמחור בהתאם למבנה הטפסים הקיימים.
			ככל והמועצה/חכ"ל תבחרנה לפעול להקמת תאגיד עירוני (על פי שיקול דעתן הבלעדי), הנושא יובא בפני היזם הזוכה. ככל והיזם הזוכה יבקש שלא להיות חלק מהתאגיד העירוני כאמור, משמעות הדבר הינה סיום ההתקשרות שבין הצדדים. במקרה שכזה כל פרוייקט שהוקם ו/או יהיה בשלבי הקמה על ידי הצדדים באמצעות המנהלת והתאגיד הייעודי של היזם, ימשיך להיות בשותפות המועצה/חכ"ל והיזם לאורך כל חיי הפרוייקט, ומצד שני המועצה/חכ"ל תהיינה רשאיות לפעול למציאת שותף אחר לתאגיד האנרגיה על פי שיקול דעתן הבלעדי ובכפוף להוראות הדין.
			הבקשה נדחית. ההצעות במכרז זה אינן למתן הצעות מחיר לביצוע הפרקים השונים שמוזכרים במכרז. הצעות המחיר יינתנו באופן המפורט במכרז על פי הסעיפים השונים שמפורטים בטופס הצעת המחיר.

10.	4	3.4.3	המזמינה מתבקשת למחוק מגדר תכולת המכרז את הסעיפים המתייחסים ל"עמדות טעינה לרכבים חשמליים". יובהר כי החברות העוסקות בתחומי האנרגיה, אשר מהווים את ליבת המכרז, אינן עוסקות בתכנון, בהקמה או בהפעלה של עמדות לטעינת רכבים חשמליים, ותחום זה מצריך מומחיות מקצועית ייעודית. ככל שתבהיר המזמינה כי אין שינוי במסמכי המכרז, מתבקשת המזמינה להבהיר כי לא תחול חובת הגשה ביחס לפרק זה, וכי ניקוד ההצעות במסגרת הליך הבחירה לא יושפע – במישרין או בעקיפין – מאי מתן מענה לסעיף זה.
	32	4	
	35	7.3.3	
הבקשה נדחית. באופן בו מנוסחים מסמכי המכרז הצעת המחיר מתייחסת לכלל הפעילויות שיבוצעו על ידי היזם הזוכה באמצעות המנהלת/התאגיד הייעודי, לרבות הקמת עמדות טעינה (ככל ויוחלט על הקמתן על ידי המנהלת המשותפת). <u>משכך, טכנית אין כל אפשרות לא להגיש הצעה לגבי פרק מסוים שכן ההצעה היא כללית וכוללת.</u> מובהר, כי ככל וסופו של יום יזכה יזם שפעילותו אינה כוללת הקמת עמדות טעינה, היזם הזוכה יהיה רשאי לבצע את פעילות הקמת העמדות (ככל והדבר יהיה רלוונטי ויוחלט על כך על ידי המנהלת המשותפת), באמצעות קבלן משנה מטעמו שיאושר על ידי המזמינה מראש. יודגש, כי מטרת המכרז הינה לייצר פעילות משותפת להקמת פרויקטים בתחום האנרגיה, בכל תחום אנרגיה אפשרי, ככל הניתן, המצוי בגדרי סמכותה של המועצה/החכ"ל			
11.	4	3.4.5	מאחר ואספקת חשמל על ידי ספק בעל רישיון לאספקת חשמל מבוססת על פרופיל הצריכה של הלקוח וכן מבוסס על מכלול שיקולים רבים אחרים, בין היתר אל מול נגה, לא ניתן להתחייב לאספקת חשמל בצורה דווקנית. לאחר שהצדדים יבחנו את פרופיל הצריכה של המועצה ובשים לב
	35	7.3.5	
הבקשה נדחית באופן חלקי. התעריפים ייקבעו ויוסכמו בין הצדדים, אך בכל מקרה בתנאים שלא יפחתו מתנאי השוק. התעריפים יסוכמו לתקופות של שנתיים שבתומן ידונו הצדדים בתום לב על התעריפים שיחולו.			

הבקשה מתקבלת.	ליתר ההתחייבויות הקיימות של המספק (כלפי צרכני חשמל אחרים ו/או כלפי הרגולטור) יהיה ניתן להבין בצורה יותר מדויקת את צרכי המועצה ואת אפשרויות אספקת החשמל למקומות הצרכנות. מבוקש לפיכך להבהיר כי כל הסכם לאספקת חשמל באמצעות מספק החשמל (המסתייך לאותה קבוצה אליה משתייך המציע) תהיה כפופה להסכם פרטני ונפרד שייחתם בין הצדדים, לאחר שתינתן למספק האפשרות לבחון את פרופיל הצריכה של הצרכן אל מול כלל התחייבויותיו ואמצעי האספקה הזמינים לו בכל רגע נתון. כמו כן, מבוקש להסב את תשומת לב עורך המכרז כי במקרים שבהם יש מתקן ייצור או אגירת חשמל במקום צרכנות (למשל, גג מבנה), חח"י גובה מהצרכן תשלום נפרד הנקרא "צריכה בגין ייצור" (הקוט"ש שנמכרים לחח"י באמצעות מתקן הייצור או האגירה באתר מחויבים חזרה על ידי חח"י). במקרים כאלה לא ניתן לספק את החשמל באמצעות מספק וירטואלי אלא בעל המונה מקבל חשבון נפרד. כמובן שבנסיבות כאלה, כאשר המונה רשום על שם היזם, מי שאמור לשלם את החיוב הוא הצרכן (המועצה או המזמין הרלבנטי). מבוקש להבהיר כי המועצה (או צרכן החשמל הרלבנטי) תשלם בגין חיוב "צריכה בגין ייצור" זה.			
-----------------------------	---	--	--	--

12.	3	3.3	מבוקש להבהיר כי המנהלת לא תוכל לקבל החלטות המנוגדות להוראות המכרז או הוראות כל דין, ובכלל זה לא תוכל לחייב את הזוכה או להורות לו לבצע עבודות שאינן כלולות בתכולות המכרז או חורגות ממנו או אינן כלכליות עבורו.	3.3 3.8, 3.5 3.17.5 7.10	4 7 36
13.	4	3.6	הסעיף אינו ברור. מבוקש להבהיר כי ככל והיזם יידרש להוציא הוצאות לצורך השגת אישורים והיתרים שונים עבור הפרויקטים אותם יקים תאגיד היזם מכוח הפרויקט (כגון, קבלת היתרי PV, קבלת היתרי בניה וכד') יחשבו על חשבון השקעותיו של היזם בתאגיד היזם ויירשמו כהלוואות בעלים נושאת ריבית כמקובל (2% מעל ריבית החוב הבכיר) אשר תוחזר ליזם מתאגיד הפרויקט.	3.6 7.6	35
14.	4	3.7	מבוקש לתקן את הרכב המנהלת ולקבוע כי המנהלת תורכב ממספר נציגים זהה הן מטעם החברה והן מטעם הזוכה, כך שכלל ההחלטות יתקבלו באופן שווה ומאוזן, הגם שהחלטות במנהלת יתקבלו פה אחד.	3.7 7.7	35

15.	5	3.10	מבוקש להבהיר מה נכלל פעילותה הראשונית של המנהלת שנדרש למימון. היזם ממילא נדרש לממן מכיסו את הוצאות הפיתוח של הפרויקטים, להעמיד את ההון העצמי הנדרש לפרויקטים ולהעמיד או להשיג את מלוא ההון הנדרש להקמת הפרויקטים, כך שלא ברור מה נדרש לממן במסגרת פעילות המנהלת. לפיכך, מבוקש לבטל את התמורה הנדרשת בסעיף זה (ההון בגין פעילות המנהלת) שכן על היזם ממילא חלה האחריות והוא מתחייב לספק, על חשבונו, את כח האדם הדרוש לביצוע העבודות, את התכנון והביצוע, את התחזוקה והביטוח ובעצם את כלל המעטפת הכלכלית של הפרויקט – על כן אין מקום למימון פעילות מנהלת בשעה שממליא כל ההוראות חלות על היזם הזוכה. עוד חשוב לציין, כי הסכום המצויין בסעיף זה בסך של 150,000 ₪ נקבע כסכום קבוע וללא תלות בפעילות המנהלת או היזם, כאשר הכנסות המזמינה הינן מתוך פעילות שוטפת הנגזרת מהקמת מערכות אנרגיה. לפיכך, וככל ולא תתקבל הבקשה לבטל את התשלום כליל, מבוקש להבהיר כי תשלום זה יבוצע בכל מקרה רק בכפוף לקבלת צו עבודה לביצוע ובכפוף לאישור PV (תשובת מחלק חיובית) מאת חברת החשמל לפרויקטים הנכללים בצו העבודה לביצוע, ובכל מקרה של אי ביצוע פרויקטים שבהם התמורה המגיעה למזמינה הינה
	38	7.14.16	ההשקעה הראשונית בסך של 150,000 ₪ שעל היזם הזוכה להעמיד לטובת המנהלת, מיועדת להנעת התהליכים לצורך בחינה וקידום ראשוני של פרויקטים. הסכום האמור יהיו מיועד למימון יועצים חיצוניים ובלתי תלויים אשר ישמשו כיועצים של המנהלת לדוגמא- מנהל פרויקט, אדריכלים, יועצי חשמל, מתכננים שונים, בניית תוכניות עסקיות וכיוצב', וזאת בחודשים הראשונים של פעילות המנהלת.

			פחותה מתשלום זה, כל יתרה שתיוותר תושב לידי היזם. בנוסף, מבוקש להבהיר כי בנסיבות שבהן המכרז (או ההתקשרות מכוח המכרז) תסתיים או תתבטל בטרם נוצל התשלום בגין פעילות המנהלת במלואו, כל יתרה שתיוותר – תוחזר ליזם ללא דיחוי. כמו כן, מבוקש להבהיר כי מדובר בתשלום חד פעמי והיזם לא יידרש לשלם כל כספים נוספים או אחרים למנהלת. עוד מבוקש להבהיר כי מימוש הכספים המופקדים יהא בהתאם לשיקול דעתו המקצועי של הזוכה הואיל והוא הגורם המקצועי במנהלת.
16.	3	2.2-2.3	הקביעה כי ההון העצמי שיועמד על ידי היזם בפרויקט לא יוחזר לו בשום מקרה ולא יירשם כהלוואת בעלים הינה מנוגדת לכל הפרקטיקות המקובלות בשוק האנרגיה בישראל. חברות אנרגיה מעמידות לטובת תאגידי הפרויקטים את חלקן בהון העצמי אשר נרשם כהלוואת בעלים ומוחזר להן מזרם התקבולים הפנוי של תאגידי הפרויקטים בצירוף ריבית (נהוג – 2% מעל ריבית החוב הבכיר). אין שום היגיון כלכלי או אחר בקביעה כי לא ניתן להכיר בהון העצמי של היזם כהלוואת בעלים אשר תוחזר ליזם בפריסה על פני חיי הפרויקט.
	5	3.10.4	
	6	3.11.3 (פסקה שניה)	
	6		
	36	3.17.3.1	
	38	7.12.7	
		8.3	
			לא זו אף זו. הקביעה כי המועצה משתתפת ב- 50% מרווחי הפרויקטים מחד, אך אינה משתתפת כלל
			הבקשה נדחית. הוראות המכרז אינן קובעות שההון העצמי שיועמד על ידי היזם לא יוחזר לו בשום מקרה- נהפוך הוא. מבנה המכרז והפעילות המשותפת הינה כזאת שעל היזם להציע מה יהיה שיעור "ההחזר" שהוא יהיה זכאי לו מהכנסות כל פרוייקט לכיסוי כלל הוצאות הפרוייקט (לרבות מימון/הלוואות/אשראי). משכך, השקעות היזם לא תחשבנה כהלוואות בעלים אלא השקעותיו (וכלל ההוצאות של הפרוייקט) יקוזזו מראש מהכנסות כל פרוייקט <u>עד לתקרה כפי שתוצע על ידי המציעים, ורק היתרה תחולק בין הצדדים.</u>

זהו בדיוק מתווה המכרז, ועל כן כל המציעים לשקול היטב, מהו שיעור ההחזר מהכנסות הפרוייקט שיוצע על ידם. חלוקת יתרת התמורה בין הצדדים (50-50), הינה לאחר קיזוז ההוצאות/השקעות/תשלומים בגין הפרוייקט עד לתקרת ההחזר כפי שתוצע על ידי המציע הזוכה. משכך השקעות המציעים אינן ולא תיחשבנה כהלוואת בעלים. בכל האמור להשקעה הראשונית כמפורט בסעיף 3.10.4 ו- 3.11.3 (סך של 150,000 ₪ או כל סכום אחר שנועד לשמש כסכום ההשקעה הראשוני לצורך הפעילות הראשונית של המנהלת כפי שיוצע על ידי המציע הזוכה- המזמינה מוכנה לאשר כי סכום זה יוחזר ליזם הזוכה באופן בו יוחזר <u>סך של עד 30,000 ₪</u> מהכנסות הראשונות של כל פרוייקט שיוקם במסגרת ההתקשרות שבין הצדדים עד לכיסוי ההשקעה הראשונית. יחד עם זאת מובהר, כי ככל ומספר הפרוייקטים שיוקמו לא יהיה בו כדי לכסות את מלוא ההשקעה הראשונית במתווה האמור, לא תהיינה ליזם כל דרישה ו/או תביעה ו/או זכות להשלמת ההחזר מהמועצה/חכ"ל ויתרה כאמור לא תוחזר.	בחלק בהון העצמי הנדרש לפרוייקטים אלו, פוגעת ביזם באופן כפול: לא רק שהיזם נדרש לממן את חלקה של המועצה, בלא שהמנהלת נושאת בשום סיכון, אלא שהקביעה כי הון עצמי זה אינו מהווה הלוואת בעלים (המוחזרת ליזם בצירוף ריבית) גורמת לפגיעה בלתי מידתית בזוכה. מבוקש לפיכך לקבוע כי <u>כלל</u> ההון העצמי שיועמד על ידי היזם (הן בגין חלקו והן בגין חלקה של המועצה) ירשמו כהלוואת בעלים אשר תוחזר ליזם בצירוף 2% מעל ריבית החוב הבכיר. לבסוף, לא ברור כיצד האמור בסעיפים 3.10.4 ו- 3.11.3 משתלב עם האמור בסעיף 3.17.3.1 בעמ' 6 שם נכתב במפורש כי היזם יהיה זכאי לקבל החזר (בצירוף הצמדה וריבית) של ההון העצמי שהיזם העמיד לטובת מימון הפרוייקט, מזרם התקבולים הפנוי (או "יתרת ההכנסות").		
---	---	--	--

				לדוגמא- נניח שסכום ההשקעה הראשוני שהוצע על ידי היזם הועמד על 200,000 ₪ אולם הוקמו רק 5 פרויקטים- אזי היזם יהיה זכאי להחזר של : $50,000 \times 5 = 150,000 \text{ ₪}$ ועל כן היתרה של 50,000 ₪ לא תוחזר ליזם. מובהר - כי הוראת סעיף 3.17.3.1 מתייחסת למימון ספציפי של היזם לפרויקט ספציפי- משמע ההון העצמי שעל היזם להשקיע בפרויקט- <u>ואינה מתייחסת לסכום ההשקעה הראשוני של פעילות המנהלת</u> – ולמעשה אין קשר בין השקעת ההון העצמי של היזם בפרויקט מסוים והסכום הראשוני שנועד לפעילות המנהלת.
17.	5 36	3.11.1 7.12.2	מבוקש להבהיר מה מטרת מענק החתימה של 300,000 ₪ בתוספת מע"מ שעל היזם לשלם לחכ"ל. כמו כן מבוקש להבהיר כי ביצוע התשלום כפוף לקבלת צו עבודה שכן לא סביר שהיזם יידרש להוציא כספים כה רבים כמענק חתימה שעה שלא ברור האם בכלל יבוצעו פרויקטים מכוח המכרז, או מה היקפם. עוד מבוקש להבהיר כי מענק זה יקוזז מהתמורות המגיעות לחכ"ל או למועצה מכוח ההסכם מבוקש להבהיר כי בכל מקרה שבו סכום התמורות יהיה נמוך מסך של 300,000 ₪, תושב ליזם הזוכה יתרת הסכום שבין התמורות להן זכאית החכ"ל בפועל לבין סכום המענק, וזאת לא יאוחר מתום 180 ימים ממועד התשלום בפועל.	הדרישה למענק החתימה הינה חלק מתנאי המכרז. מענק החתימה מהווה, בין השאר, כיסוי הוצאות המועצה/חכ"ל בגין כלל הפעולות שנעשו כחלק מפרסום מכרז זה, לרבות בדיקת אתרים אפשריים, הוצאות שונות שהוצאו וכיוצב'. יחד עם זאת ועל מנת שלא להעמיס על המציעים, מענק החתימה יופחת ויעמוד על 200,000 ₪. הבקשה לקיזוז מענק החתימה מהתמורות נדחית.

	בכל מקרה מבוקש להבהיר כי ביצוע התשלום יהיה <u>רק</u> בכפוף ולאחר קבלת אישור משרד הפנים כנדרש במכרז זה.			
18.	5	3.11.2-3.11.3	מבוקש למחוק סעיפים אלו ולחילופין להבהיר מה היחס בין סעיפים אלה לבין סעיף 3.10 שכן נראה שיש כפל בסעיפים ומדובר באותו תשלום של 150,000 ₪ ולא בשני תשלומים נפרדים של 150,000 ₪ כל אחד.	מדובר באותו תשלום ואין מדובר בשני תשלומים נפרדים. מובהר כי הסכום הינו 150,000 או כל סכום אחר כפי שיוצע על ידי המציעים בהתאם להוראות המכרז.
19.	6 40	3.12 11	מבוקש להבהיר, למען הסר ספק, כי ההחלטה בדבר התאגדות היזם והמועצה/חכ"ל בתאגיד משותף כפופה להסכמת היזם ולא ניתן לכפות זאת עליו. היזם יהיה רשאי לסרב להתאגדות בתאגיד משותף כאמור מבלי שתופעל עליו כל סנקציה.	ראה את תשובת המזמינה לשאלה מספר 8.
20.	5	3.10.5	מבוקש להבהיר כי ככל שלזים הזוכה קיים הסכם מימון בתוקף, לא יידרש היזם לפעול לקבלת מימון ייעודי ונפרד עבור פרויקטים אלו, והוא יהיה רשאי לעשות שימוש בהסכמי המימון הקיימים שברשותו, וזאת עובר למועד סגירת המכרז.	הבקשה נדחית. יחד עם זאת היזם הזוכה יוכל לבחור כי המימון לפרויקטים שיבוצעו עבור המועצה יהיה פרויקטאלי או הסכם מימון כולל בגין כלל הפרויקטים שיבוצעו בהתאם למכרז זה.
21.	5	3.10.6	מבוקש להבהיר כי הדרישה לבצוע כלל הפעילות הכלכלית של הפרויקטים כפי שיקודמו על ידי המנהלת ויוקמו על ידי תאגיד היזם תתבצע דרך חשבון/חשבונות בנק ייעודיים, כפופה לאישור הגורם המממן.	הבקשה נדחית. הכוונה הינה שכלל הפעילות המשותפת שבין היזם הזוכה לבין המועצה תתנהל בנפרד מכלל פעילותו האחרת של היזם. האמור הינו מבלי לגרוע מזכותה של המועצה/החכ"ל לשקיפות מלאה בכל האמור לחשבונות הבנק היעודיים של הפרויקטים שיוקמו על פי מכרז זה.

22.	6	3.17.2	הסעיף אינו ברור. ככל וכוונת הסעיף הינן כי הפרויקטים שיבוצעו עשויים לכלול תכולות מעבר לאלו הכלולות בתכולות המכרז – הרי שהדבר חייב לקבל את הסכמתו המפורשת של היזם.	הבהרה- כל פרוייקט חדש (גם אם אינו מופיע ברשימת סוגי הפרוייקטים המפורטים בסעיף 3.4), יובא בפני המנהלת ויחולו עליו כל הכללים הנדרשים לצורך אישור יציאה לביצוע הפרוייקט בהתאם לתבחינים המפורטים במכרז (ראה לדוגמא הוראת סעיף 3.18).
23.	6	3.17	מבוקש להבהיר כי היזם הזוכה הפועל מכוח הסכם מימון קיים אינו רשאי לשנות או לסתור התחייבויות הקבועות בהסכם המימון, וכי הוראות סעיף זה כפופות תחילה להוראות הסכם המימון הקיים ורק לאחר מכן להוראות המכרז.	הבקשה נדחית.
24.	6 14 22 43	3.17.3 הצעת המחיר טופס מס' 1 – טופס הצעה 13.5	מבוקש להבהיר בנוגע להחזר ההון העצמי שהעמיד היזם כדלקמן: (א) ההלוואה תוחזר ליזם כשהיא נושאת ריבית בשיעור 2% מעל ריבית המימון (=ריבית החוב הבכיר). הקביעה הדווקנית כי הריבית תעמוד על פריים+2.5% עשויה שלא להיות תואמת לתנאי השוק בעת הרלבנטית, ולכן נהוג להשתמש בריבית המימון כ"רפרנס" להלוואת בעלים להון העצמי, (ב) לא ברור מדוע הוצאות שהיזם הוציא לפני הסגירה הפיננסית (הוצאות בגין מודדים ויועצים, הוצאת היתרי בניה, פתיחת תיקי חיבור וכיו"ב) לא נחשבות כחלק מההון העצמי של היזם. כל הוצאה שגורם מממן מכיר כחלק מההון העצמי חייבת להיחשב כחלק מההון העצמי של היזם, ומבוקש להבהיר בהתאם, (ג) מאחר והיזם	הבקשה נדחית .

	נדרש להעמיד גם את חלקם של החכ"ל/המועצה, מבוקש להבהיר כי ההחזר כאמור יחול על כלל ההון העצמי שהיזם העמיד, כולל בגין חלקם של החכ"ל/המועצה, (ד) מבוקש לאפשר השבה מלאה (100%) של הלוואת ההון העצמי וזאת על מנת למנוע את הצורך בפריסת ההלוואה על פני תקופה ארוכה מאוד, דבר שגם יאלץ לשלם ריבית למשך תקופה ארוכה.			
25.	7	3.17.6	קביעה חד צדדית כי החכ"ל או המועצה יכולים, בכל עת, להעמיד מימון לפרויקט במקום מימון שהתקבל מאת גורם מממן (גם אם המימון מטעם החכ"ל/מועצה הינו בתנאים עדיפים), עלולה לעורר קשיים בקבלת המימון מגורם מממן מלכתחילה. גורם מממן המעניק מימון לפרויקט עושה זאת תוך התחשבות ביחס כיסוי חוב ומתוך ציפייה לרווח מסוים. זו גם אחת מהסיבות שגורם מממן עלול להטיל קנסות או עמלות פירעון מוקדם על חוב בכיר. קביעה כי ניתן להמיר חוב בכיר שכבר ניתן בחוב בכיר מטעם החברה מבלי התחשבות בנסיבות הספציפיות עלולה הן להקשות על קבלת מימון מגורם חיצוני והן להסב ליזם נזקים עקב הצורך בתשלום פיצויים, קנסות או עמלות לגורם המממן. מבוקש לקבוע כי העמדת מימון על ידי החברה כאשר כבר קיים מימון מגורם חיצוני תהא אך ורק בהתאם לתנאי הסכם המימון ובאופן שלא יגרום לפגיעה בפרויקט ו/או ביזם.	

26.	7	3.18	נכון למועד כתיבת שאלה זו, ריבית הפריים בישראל הינה 6% ומשכך קביעה כי היזם חייב להקים פרויקטים שהתשואה בהם (project IRR) הינה פריים+3% (קרי, 9%) מקובלת. עם זאת, אין ודאות כי ריבית הפריים תיוותר כפי שהיא היום, ומשכך מבוקש להבהיר כי היזם יהיה מחויב בהקמת פרויקטים שהתשואה בהם הינה פריים+3% ובלבד שלא תפחת מ- 9% (למקרה שריבית הפריים תרד מ-6%). נבהיר, כי תשואה נמוכה מ- 9% עלולה לגרום ליזם (ולמעשה גם לחכ"ל/מועצה) לפגיעה כלכלית, שכן תשואה בשיעור נמוך מ- 9% נחשבת לתשואה נמוכה ביותר שאינה מצדיקה את הסיכונים הכרוכים בהקמת הפרויקט.	3.18.3 (מספור שגוי)	37	7.14.15.3 (מספור שגוי – צריך להיות 7.12.15.5)
27.	8	4	כמו כן, ככל שהזוכה סירב לבצע פרויקט בהתאם לזכותו כאמור, והמועצה ו/או החכ"ל החליטו לבצע את הפרויקט בעצמם, הרי שהיזם יהיה זכאי לקבלת החזר בגין הוצאותיו עד לאותו מועד בתוספת רווח קבלני בשיעור של 15% ובתוספת מע"מ כדין.	9 (פסקה אחרונה)	39	
			מבוקש להבהיר כי ככל ותאגיד היזם יידרש לשלם דמי שימוש למועצה, גובה דמי השימוש יעמוד על אותו סכום שהמועצה אמורה היתה לקבל אילו היתה שותפה בתאגיד היזם (דהיינו 50% מהרווחים הראויים לחלוקה) ולא מעבר לכך. לחילופין, וככל והחכ"ל או המועצה שותפים בתאגיד היזם, לא ישולמו דמי שימוש נוספים למי מהם.			
			הבקשה נדחית. המועצה לא שותפה בתאגיד היזם אלא היא שותפה בהכנסות מהתזרים הפנוי. ולכן תשלום דמי שימוש למועצה יהווה חלק מהוצאות כל פרויקט (ככל וישולמו) ומכאן שממילא דמי השימוש יפחיתו את התמורה לחלוקה.			

28.	8	5	סעיף זה חוזר על האמור בסעיף 3.12 ולכן אנו חוזרים על בקשתנו שלא ניתן לחייב את היזם בהקמת תאגיד אנרגיה או כל תאגיד עירוני יחד עם המועצה או החכ"ל. כמו כן, ישנה סתירה אינהרנטית בין האמור בפרק זה, המקנה למועצה 60% מהזכויות בתאגיד אנרגיה משותף לעומת מבנה המכרז עד כה אשר מקנה לצדדים יחס השתתפות של 50%-50% בחובות ובזכויות בתאגיד היזם ומאפשר מנגנון קבלת החלטות בצורה משותפת פה אחד. סעיף זה למעשה חותר תחת מנגנון המכרז כולו ומבוקש לבטלו.	11	ראו תשובת המזמינה לשאלה 8.
29.	8	6	מבוקש להבהיר מתי צפוי להתקבל אישור מליאת המועצה או דירקטוריון החכ"ל להתקשרות מכוח המכרז, וכן להבהיר כי עד לקבלת אישורים כאמור היזם לא יידרש לשלם כל תשלום שהוא לחכ"ל, לרבות מענק החתימה.		נושא אישור ההתקשרות אמור לעלות בישיבת המליאה הראשונה או השניה שתחול לאחר הכרזת המציע הזוכה (ההערכה הינה לכל היותר 3-6 חודשים ממועד הזכייה). אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות הזוכה לתשלום מענק החתימה. יחד עם זאת - ככל ומסיבה כלשהי ההתקשרות עם היזם הזוכה לא תאושר על ידי מליאת המועצה, מענק החתימה יוחזר למציע הזוכה, נומינאלית.
30.	10	8.5.1	בקבוצה אליה משתייך המציע ישנה חברה בעלת רישיון אספקת חשמל והיא עצמה חברת בת של אחת השותפות המרכיבות את המציע המחזיקות ב- 50% מהזכויות במציע (שהינה שותפות רשומה). מבוקש להבהיר כי ניתן יהיה לעמוד בתנאי סף זה באמצעות "חברה קשורה" שהינה חברת בת של שותפה במציע.		הבקשה מתקבלת. יחד עם זאת יש לצרף למסמכי הצעת המציע התחייבות בכתב של חברת הבת לכך שהיא תאפשר לחברת האם לעשות שימוש ברישיון אספקת החשמל בפרוייקטים שיוקמו בהתאם להוראות מכרז זה או שתחתם על הסכם ישיר מול המזמינה.

31.	10	8.5.3	אנא הבהירו איזה שימוש בכוונת המנהלת ו/או התאגיד לעשות ברישיון מספק החשמל.	השימוש הינו מכירת החשמל המיוצר למוסדות ציבור, ועדים מקומיים, אגודות שיתופיות ו/או לגורמים שונים באזורי התעשייה ו/או ברחבי המועצה ו/או תושבי המועצה (בכפוף לאישור משרד הפנים) ובכפוף לקבלת החלטה במנהלת בעניין זה.
	42	12.2.7	כמו כן, מבוקש למחוק את האפשרות של המועצה לפעול על מנת להפוך את תאגיד היזם למספק חשמל שכן בכוונת היזם לפעול במידת הצורך באמצעות מספק חשמל המוחזק על ידי אחד מהשותפים ביזם.	בכל האמור למחיקת האפשרות של המועצה להפוך את תאגיד היזם למספק חשמל מובהר, כי האפשרות מתייחסת לתאגיד העירוני, אם וככל הוא יוקם. בעניין זה בקשת המציע נדחית.
32.	17	11.2	מבוקש להבהיר מתי ערבות המכרז תוחזר למציעים (כולל המציע הזוכה).	ערבות המכרז מוחזרת למציעים שלא זכו בסמוך לאחר הכרזת המציע הזוכה ובתיאום מול מזכירות החברה. בכל האמור למציע הזוכה, ערבות המכרז תוחזר בכפוף להמצאת המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז לאחר הזכיה, ובין השאר המצאת ערבות ביצוע.
33.	26	טופס מס' 4 - ניסיון	ככל שהיזם ביצע את עבודות הקמת הפרויקטים בעבור תאגיד המוחזק על ידי אחד מהשותפים ביזם, אנא הבהירו מאיזה איש קשר הייתם מבקשים לקבל מידע אודות פרויקטים אלה.	על המציעים לפרט את הפרויקטים שבוצעו על ידם וכן מי הוא "הלקוח" לרבות תאגיד המוחזק על ידי אחד מהשותפים ביזם. על המציעים לפרט פרטי התקשרות של איש קשר אצל לקוח הקצה.

34.	20	14.2	מבוקש כי המזמינה תצרף טופס ייעודי למסמכי ההגשה, אשר יאפשר למציע לסמן באופן מפורש מהם החלקים החסויים בהצעתו, המהווים סוד מסחרי או מקצועי. בנוסף, מבוקש למחוק את האמור בסעיף 14.2.3, לפיו החכ"ל אינה מחויבת לבקשות המציעים בעניין זה ויכולה, לפי שיקול דעתה, לקבוע אילו חלקים מההצעה הזוכה מהווים סוד מקצועי או מסחרי, מבלי שלזוכה תהיה כל טענה כלפיה. יובהר כי כל חשיפת פרטים שלא אושרה על ידי המציע מהווה פגיעה בסודות המסחריים ו/או המקצועיים שלו, ועל כן יש לפעול בעניין זה בהתאם להוראות הדין ולהגנת הסוד המסחרי ו/או המקצועי של המציע.	הבקשה נדחית. המציעים רשאים לצרף עותק נוסף של הצעתם כאשר בו ימחקו חלקים <u>שלטעמם</u> הינם חסויים או לצרף מסמך שמפרט רשימה של החלקים שלטעמם הינם חסויים. יחד עם זאת מובהר, כי הוראות צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח -1958 קובעות כי הסמכות לקבוע איזה חלק הינו חסוי נתונה לועדת המכרזים, ועל כן הבקשה למחיקת סעיף 14.2.3 נדחית.
35.	32	טופס 7 – ערבות מכרז	מבוקש להבהיר כי דרישת הכתב לחילוט ערבות מתייחסת למסירה ידנית או בדואר, ולא להמצאה בפקס או באימייל.	הבקשה נדחית. החברה תפעל בהתאם לדרישות הבנק בעניין זה. ככל והבנק יאפשר משלוח בפקס או באימייל, החברה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בהתאם.
36.	34	2.9	מבוקש להבהיר מה נכלל במסגרת "פרויקטים בתחום האנרגיה" או "מיזמים בתחום האנרגיה". מאחר ומדובר במכרז שנועד בראש ובראשונה להקמת מערכות סולאריות, נראה כי הגדרה רחבה עלולה לאפשר הגשת הצעות גם על ידי מציעים שמגיעים מתחום אנרגיה שונה לחלוטין – למשל, מתקני קוגנרציה או טריגנרציה (על בסיס גז טבעי) המצוינים בחוזר מנכ"ל מספר 2.1.3.3, ונראה שלא זו היתה כוונת עורך המכרז. משכך, מבוקש להבהיר	השאלה אינה ברורה. הוראות המכרז אינן קובעות כלל ועיקר כי הוא מיועד להקמת מערכות סולאריות בראש ובראשונה. כוונת המכרז הינה לייצר פרויקטים ככל הניתן בתחום עולם החשמל.

	כי כאשר מדובר באנרגיה, הכוונה אך ורק לפרויקטים של אנרגיה מתחדשת.			
הבקשה מתקבלת. המונח שליטה במפורט בסעיף 2.10.3 יהיה בהתאם להגדרה המפורטת בהוראות חוק ניירות ערך תשכ"ח-1968.	ההגדרה למונח "שליטה" אינה תואמת את ההגדרות המקבילות בחוק החברות ובחוק ניירות ערך וכפי שנוסחה אין הדבר מהווה שליטה אלא בעלות מלאה. מבוקש לתקן את הנוסח כך שהמונח "שליטה" יהיה בהתאם להגדרת מונח זה בחוק החברות.	2.10.3	34	37.
הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק מהסעיף את המילים "ייצור חשמל באמצעות גז או שריפה וכיו"ב" שכן אלה לא מהווים חלק מתכולות המכרז וממילא יזמים מתחומי האנרגיות המתחדשות לא עוסקים בייצור חשמל מגז ואמצעים מזהמים אחרים.	4	34	38.
הבקשה נדחית. עם זאת כל פרויקט שיובא בפני המנהלת לצורך אישור טרם קבלת החלטה על ביצועו, יקבל מענה סטטוטורי/רישוי טרם יציאה לפרויקט ובהתאם למצבו המשפטי המנהלת תוכל להחליט האם לבצע את הפרויקטים אם לאו.	מבוקש להוסיף סעיף 12.3 חדש שכותרתו "הצהרות והתחייבויות המועצה/חכ"ל" כדלקמן: המועצה/חכ"ל מצהירה, מאשרת ומתחייבת בזאת כדלהלן: 1. כי המבנים עליהם יוקמו המערכות נבנו כדין ובהיתר, אינם נעדרי חריגות בניה כלשהן, הינם בעלי טופס 4 (או פטור מטופס 4) וכי לבקשת היזם תמציא לו אישורים המוכיחים את האמור בסעיף זה. 2. כי האתרים נקיים משיעבודים, עיקולים או זכויות צד ג' אשר יש בהן כדי לעכב או למנוע את ביצוע העבודות נשוא ההסכם וכי במידת הצורך תפעל להחרגת האתרים (או חלקם) מגדרי	12.3 (חדש)	42	39.

	שיעבודים קיימים באופן שיאפשר את הקמת המתקנים ותחזוקתם. 3. כי תשתף פעולה עם היזם (ותגרום שיתר המחזיקים ככל שרלבנטיים ישתפו עימה פעולה) בכל הדרוש לקבלת ההיתרים והאישורים הנדרשים לביצוע העבודות וכן תאפשר ליזם ולנציגיו גישה לאתרים לצורך ביצוע העבודות, לרבות חתימה על מסמכים סבירים ומקובלים בנסיבות העניין, ובלבד שהדבר לא יטיל עליה חובה או עלות כלשהי שלא צוינו במפורש. 4. כי תחתום (או תגרום למחזיקי האתרים לחתום) על כל המסמכים הנדרשים על מנת להעביר את מוני הייצור באתרים על שם היזם. 5. כי, ככל ומדובר במתקנים על גבי גגות קיימים, באחריותה לתחזוק (או לדאוג שהמחזיק הרלבנטי יתחזק) את המבנים והאתרים ולשמר את גגות המבנים בצורה תקינה וללא כל הפרעה לפעילותן התקינה של המערכות, וזאת למעט ככל והתקלה/ליקוי נגרמו בקשר ישיר עם המערכת או העבודות. 6. כי עליה למנוע (או לדאוג שהמחזיק הרלבנטי ימנע) כל הפרעה לפעילות המערכות ובכלל זה למנוע גישה מגורמים בלתי מורשים מטעמה ו/או לבצע פעולות שיש בהן כדי לגרום להצללה על המערכות, לרבות על דרך נטיעה או בניה (ובכלל זה לדאוג לגיזום שוטף של צמחייה ועצים כדי למנוע הצללה).			
--	--	--	--	--

	7. כי תחתום (ותגרום למחזיק הרלבנטי לחתום) על כל מסמך סביר ומקובל בנסיבות העניין, לרבות מסמכים המאפשרים שעבוד זכויותיו של תאגיד היזם במתקן או בתקבולים מהמתקן, כדי לאפשר ליזם או לתאגיד היזם לקבל מימון עבור העבודות, ככל והדבר יידרש על ידי הגורם המממן.			
40.	42	12.2.2	במועד הגשת ההצעות המציעים אינם יכולים להצהיר כי הם קיבלו את כל הנתונים וביצעו את כל הבדיקות הנחוצות לצורך ביצוע הפרויקטים. נכון להיום, הפרויקטים לא ידועים וממילא לא התאפשר למציעים לבדוק את התנאים הקשורים בהם (לרבות בדיקה פיזית ותכנונית של האתרים שבהם הם צפויים לקום). משכך, מבוקש להבהיר כי הצהרה זו תיכנס לתוקף אך ורק במועד קבלת צו ביצוע עבודות ולאחר שהתאפשר למציע הזוכה לבדוק את כל הדרוש בדיקה במסגרת צו תכנון והצדדים החליטו כי ניתן להקים את הפרויקט.	הבקשה נדחית חלקית. כל המידע הנדרש יובא בפני המנהלת המשותפת לצורך קבלת החלטה על ביצוע הפרויקט ומשכך ההצהרה תתייחס למועד שבו יובא כל פרויקט לאישור המנהלת.
41.	43	13.8	מבוקש להבהיר מה תנאי הלוואת הבעלים של כספי המענק, וככל ולא תהיה הסכמה בין הצדדים באשר לתנאים אלו תאגיד היזם לא יהיה מחויב בקבלתם.	התנאים ייקבעו על ידי המנהלת אם וכאשר הדבר יהיה רלוונטי
42.	44	15.2	קביעת תקופת הפעילות כפי שמצוין בסעיף עלולה להביא לקיצור מלאכותי של תקופת ההפעלה של הפרויקטים וממילא לפגיעה בהכנסות הצדדים. מבוקש לקבוע כי תקופת ההתקשרות ביחס לכל אתר בגין פרויקט גגות תהיה 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חיבור המערכת לרשת החשמל, וביחס לכל פרויקט אחר – ככל ומדובר בקרקע בבעלות רמ"י,	הבקשה מתקבלת חלקית באופן הבא: בכל האמור לפרויקט גגות התקופה תחל ממועד מסירת החזקה בגג לצורך הקמת הפרויקט. ביחס לפרויקטים המבוצעים על קרקע בבעלות רמ"י-תקופת הפעילות תהיה ממועד ביצוע העסקה

			התקופה תהיה 24 שנים ממועד ביצוע העסקה ברמ"י בקשר עם הפרויקט, וככל ומדובר בקרקע בבעלות פרטית – 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה באתר לידי תאגיד היזם.	מול רמ"י אך בכל מקרה לא יותר מהתקופה הנקובה על ידי רמ"י במסגרת העסקה שתבוצע מולה. ככל ומדובר בקרקע פרטית- 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד מסירת החזקה באתר לידי תאגיד היזם. מובהר כי ככל ותעלה טענה ו/או דרישה מצד שלטונות מיסוי מקרקעין כי מדובר למעשה בעסקה במקרקעין, יפעלו הצדדים להתאמת תקופת ההתקשרות באופן שבו תקופת התקשרות לגבי הפרויקט לא תחשב ככזו העולה לכדי עסקה במקרקעין.
43.	45	16.3	מבוקש למחוק את המילה "פקסימיליה" מהסעיף.	הבקשה מתקבלת.
44.	-	כללי	מבוקש להבהיר כי מיסים, היטלים ואגרות אשר מעצם טיבם משתלמים על בעל או מחזיק של מבנה – ישולמו על ידי הגורם החב בתשלוםם ולא על ידי היזם או תאגיד היזם. כמו כן מבוקש להבהיר כי היזם לא יישא בתשלום היטלי השבחה (ככל שיוטלו) וכן לא בתשלומים אחרים (לרבות ארנונה) אשר היו משולמים ממילא על ידי הבעלים או המחזיק של הנכס גם אילו לא היה מוקם המתקן בנכס.	מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים אשר יוטלו בשל עצם קיום המתקן על נכס של המועצה, יהוו חלק מהוצאות הפרוייקט לצורך תחשיב התזרים הפנוי לשם חלוקת הרווחים.

45.	-	כללי	ההסכם אין כולל סעיף המחאת/הסבת הסכם. מבוקש לפיכך להוסיף סעיף חדש כדלקמן: "היזם יהיה רשאי להסב, להעביר או להמחות את זכויותיו והתחייבויותיו מכוח הסכם זה לכל צד שלישי, ובלבד שזכויות החברה והמועצה לא תיפגענה. החברה והמועצה יהיו רשאים לסרב להעברה מטעמים סבירים בלבד". ההתקשרות עם היזם הינה על פי הליך מכרזי שנערך על ידי החברה. היזם לא יוכל להסב את זכויותיו והתחייבויותיו שעל פי מכרז זה בתקופת הייזום. יחד עם זאת, בכל האמור לפרויקטים שיוקמו על ידי היזם יחד עם החברה/המועצה בהתאם להוראות מכרז זה, יוכל היזם להסב את זכויותיו, ובלבד שהסבה שכזאת תהיה רק לאחר הפעלה מסחרית של פרוייקט, ובכפוף לאישור מראש ובכתב של הגורם שלו מבוצעת ההסבה. לחברה יהיה שיקול דעת לסרב להסבת/המחאה של זכויות בפרויקט כאמור, אולם החברה לא תסרב לאשר הסבה אלא מנימוקים סבירים בלבד.
46.	46	-	מבוקש להבין מהו נספח 1 ואילו עוד מסמכים עתידים להיות מצורפים למכרז. הוראות ההסכם קובעות כי מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שבין הצדדים. יחד עם זאת, העתק מסמכי המכרז כפי שיוגשו על ידי המציע הזוכה, <u>לא מצורפים בפועל לנספחי ההסכם אלא רק על דרך אזכור, ועל כן נספח 1 הינו העתק מסמכי המכרז שאינם מצורפים פיזית.</u>

קובץ שאלות מספר 2			
47.	עמוד 2, לוחות זמנים	מבוקשת דחייה במועד האחרון להגשת שאלות הבהרה	השאלה אינה רלוונטית במועד זה. יש לשים לב להודעת הבהרה מספר 1 המאפשרת סבב שאלות נוסף ודחייה במועד הגשת ההצעות.
48.	עמוד 2, לוחות זמנים	מבוקשת דחייה למועד האחרון להגשת המכרז	מועד הגשת ההצעות נדחה, הודעה פורמלית פורסמה על ידי המזמינה. המועד המעודכן להגשת ההצעות הינו 27.11.2025. המציעים יופנו להודעת הבהרה מספר 1.
49.	ס' 9 עמוד 13	על איזה פרויקטים אמורה להסתמך התוכנית האסטרטגית? האם הועדה אמורה לפרסם רשימת פרויקטים פוטנציאליים?	החברה תפרסם, לצורך מידע בלבד וללא שהדבר יהווה התחייבות, רשימה של איתורי נכסים המהווים פוטנציאל להקמת מתקנים מסוגים שונים.
50.	ס' 8.1 עמוד 9	מבוקש לאפשר הגשה על ידי שותפות בהתהוות ששני הצדדים לה עומדים יחד בתנאי הסף.	הוראות המכרז קובעות כי: שותפות רשומה תוכל לעשות שימוש בניסיון ו/או יכולת כלכלית (לעניין איתנות פיננסית), של כל אחד מהשותפים בשותפות ובלבד שחלקו של השותף בשותפות לא יפחת מ 20% (ניתן לעשות שימוש בניסיון של שותפות שונות לתנאי סף שונים). כמו כן, ניתן לעשות שימוש בניסיון ו/או יכולת כלכלית לעניין איתנות פיננסית של "חברת אם" או "חברת בת" או "חברה אחות" המחזיקה לכל הפחות ב- 20% במציע.
51.	סעיף 8.5 עמוד 10	מבוקש לאפשר עמידה בתנאי הסף כאשר המציע מוכיח התקשרות מחייבת לצרכי המכרז מול בעל רישיון להספקת חשמל ללא אמצעי ייצור	הבקשה נדחית

52.	ס' 9 עמוד 14		נשמח להסבר רחב יותר על הרכיב הראשון (סכום שבין 60%-70%). האם הכוונה היא לשיעור מההכנסה הפנויה שתלך להחזר ההון העצמי שהזרים היזם? האם שאר הסכום (30%-40% מההכנסה הפנויה) אמור לעבור למנהלת ולהתחלק בין היזם למועצה?	על המציעים להציע מה יהיה שיעור ההחזר (התשלום) שיעבור ליזם מתוך הכנסות כל פרוייקט (בין 60-70% בהתאם להצעת המציע הזוכה), לצורך כיסוי כלל הוצאות הפרוייקט (לרבות מימון והשקעות היזם). היתרה שתיוותר (משמע ההכנסה הפנויה) היא זאת שתחולק בין היזם לבין החברה/מועצה בחלוקה שווה 50-50.
53.	ס' 9 עמ' 14		לגבי הרכיב השני בהצעה- האם הסכום שיועמד הוא חלק מהלוואת הבעלים שמעמיד היזם לטובת הפעילות? בעצם סכום שיוחזר בהמשך בהתאם לרכיב הראשון בהצעת המחיר?	הסכום האמור יהווה השקעה ראשונית לצורך הנעת פעילות המנהלת והנעת הפרוייקטים, כפי שכבר הוסבר לעיל בשאלה 15. כמו כן המציעים יופנו לתשובת המזמינה לשאלה 16 בהתייחס לאפשרות להשבת סכום ההשקעה הראשונית במתווה המפורט בתשובה.
קובץ שאלות 3				
54.	כללי		מבוקש לאפשר מועד נוסף להגשת שאלות הבהרה לאחר המענה לשאלות אלו.	ראו הודעת הבהרה מספר 1
55.	כללי		מבוקש כי מועד ההגשה ייקבע לפחות כשבועיים לאחר פרסום התשובות לשאלות ההבהרה.	ראו הודעת הבהרה מספר 1 מועד ההגשה נדחה ליום 27.11.2025
56.	כללי		מבוקש לפרסם את מועד פתיחת המעטפות טרם המועד האחרון להגשת הצעות.	החברה תפרסם את מועד פתיחת המעטפות באתר החברה על המציעים לעקוב אחרי אתר החברה בכתובת https://www.dsharon.co.il/auction

57.	כללי	מבוקש כי ההתקשרות לאספקת חשמל תהיה על בסיס הסכם אספקה שישלח על ידי הזוכה.	הבקשה מתקבלת
58.	כללי	מבוקש להבהיר כי חבות המציע ואחריותו בכל מקום בו נושא המציע באחריות ו/או בפיצוי ו/או בשיפוי על פי הסכם ולמשך כל הסכם זה לרבות נספחיו, אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים, כפופה לתנאים המצטברים דלהלן: 1. התקבל פס"ד חלוט. 2. המזמין הודיע למציע על כל תביעה או דרישה כאמור מיד עם היוודע לה על כך ואפשר למציע לנהל את ההגנה ולא התפשר בשמו ובמקומו ו/או ללא אישורו של המציע מראש ובכתב.	הבקשה מתקבלת חלקית ובאופן הבא: חבות המציע ואחריותו בכל מקום בו נושא המציע באחריות ו/או בפיצוי ו/או בשיפוי על פי הסכם ולמשך כל הסכם זה לרבות נספחיו, אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים, כפופה לתנאים המצטברים דלהלן: 1. התקבל פס"ד שביצעו לא עוכב . 2. המזמין הודיע למציע על כל תביעה או דרישה כאמור מיד עם היוודע לה על כך ואפשר למציע לנהל את ההגנה ולא התפשר בשמו ובמקומו ו/או ללא אישורו של המציע מראש ובכתב.
59.	כללי	מבוקש כי תאושר הנפקת ערבויות גם ע"י כל גורם בעל רישיון להנפקת ערבות בהתאם להוראות החשב הכללי (הודעת תכ"ס בדבר מנפיקי ערבות מורשים).	הבקשה נדחית בחלקה. המציעים יוכלו להנפיק ערבות בנקאית מבנק בישראל או מחברת ביטוח בישראל ובלבד שהערבות עומדת בכל תנאי ודרישות המכרז.
60.	כללי	מבוקש לאפשר שינויים שאינם מהותיים לחוזה המצורף למכרז ככל שיידרשו על ידי הגורם המממן שהעמיד ו/או יעמיד את האשראי להקמת המתקנים, ככל שהעמיד.	הבקשה נדחית. יחד עם זאת, כל בקשה ו/או דרישה של הגורם המממן תובא בפני החברה אשר תבחן אותם לגופו של עניין, והאמור יחול גם על כל מסמך שיהא על החברה לחתום מול הגורם המממן, ככל שיהיה כזה.

61.	מסמך א' – עמוד 3 – פסקה שלישית	מבוקש להבהיר כי תאגיד היזם, שיוקם על ידי היזם כאמור במסמכי המכרז, יכול להיות שותפות מוגבלת או כל ישות משפטית אחרת המאפשרת ניהול תפעולי נוח, וזאת בהתאם לשיקול דעתו של היזם ולצרכיו התפעוליים.	הבקשה מתקבלת.
62.	מסמך א' – עמוד 4 – סעיף 3.4.1	מבוקש להוסיף בסוף הפסקה השנייה את המילים "ובמקרה זה מתקנים אלו לא ייחשבו כחלק מההתקשרות שבין המועצה/החכ"ל לבין היזם הזוכה במכרז זה"	הבקשה מתקבלת.
63.	מסמך א' – עמוד 4 – סעיף 3.4.5	מבוקש כי ההתקשרות לאספקת חשמל תהיה על בסיס הסכם אספקה שישלח על ידי היזם הזוכה.	הבקשה מתקבלת
64.	מסמך א' – עמוד 5 – סעיף 3.10.1	מבוקש להבהיר כי הקמת המנהלת תהיה כפופה לקבלת הסכם ההתקשרות חתום על ידי המזמינה ולאישור מליאת המועצה או דירקטוריון החכ"ל כאמור בסעיף 6 בעמ' 8.	הבקשה מתקבלת באופן הבא: המנהלת תוקם תוך 14 יום ממועד חתימת ההסכם או כל מועד אחר כפי שיוסכם בין הצדדים (כאמור בסעיף 7.12.1 למסמך ב'- ההסכם), וכן בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון המזמינה. כמו כן המזמינה תפעל לקבלת אישור מליאת המועצה, אולם הקמת המנהלת אינה תלויה באישור זה, הנדרש להקמת הפרוייקטים עצמם ולא לפעילותה הראשונית של המנהלת.
65.	מסמך א' – עמוד 5 – סעיף 3.10.1	מבוקש להתאים את נוסח הסעיף לנוסח סעיף 7.12.1 במסמך ב' כך שבמקום באמור בסעיף יבוא " המנהלת תוקם על ידי הצדדים תוך 14 יום ממועד חתימת ההסכם או כל מועד אחר כפי שיוסכם בין הצדדים".	הבקשה מתקבלת. ראה נוסח מעודכן בשאלה 64 לעיל.

66.	מסמך א' – עמוד 5 – סעיף 3.10.2, 3.11.2 עמוד 14, רכיב 2 עמוד 22, רכיב 2 מסמך ב' – עמוד 38, סעיף 7.14.10.1		מבוקש להבהיר מהי מהות "מימון פעילותה הראשונית של המנהלת" בסך 150,000 ₪. אילו סוגי הוצאות צפויות להיות כלולות במסגרת זו? לדוגמה שכר עובדים, ציוד, משרדים או הוצאות תפעוליות אחרות? בנוסף, מבוקש להבהיר כיצד סכום זה מתקשר להון העצמי הנדרש לצורך הקמת פרויקטים, ומדוע לא ניתן לכלול חלק מהכספים הללו כהון עצמי.	ראו התייחסות המזמינה בשעלות 15 ו- 16 לעיל.
67.	מסמך א' – עמוד 5 – סעיף 3.10.2 מסמך ב' – עמוד 38, סעיפים 7.14.10.1, 7.14.10.3		מבוקש כי במקום "14 יום" יבוא "14 ימי עסקים או כל מועד אחר כפי שיוסכם בין הצדדים", שכן חשבון הבנק נדרש להיות על שם התאגיד שיוקם, אשר מסמכי ההתאגדות שלו כפופים לאישור המזמינה ומדובר בתהליך האורך זמן.	הבקשה מתקבלת
68.	מסמך א' – עמוד 5 – סעיף 3.10.4		מבוקש למחוק את הסעיף. הסעיף סותר את האמור בסעיף 3.17.3.	הבקשה מתקבלת. סעיף 3.10.4 מבוטל.
69.	מסמך א – עמוד 5 – סעיף 3.11 (כללי)		הסעיף ברובו חוזר על האמור בסעיף 3.10. מבוקש להסיר את אחד הסעיפים.	הבקשה נדחית

70.	מסמך א' – עמוד 5 – סעיף 3.11.1 מסמך א' – עמוד 14 – סעיף 3 להצעת המחיר מסמך ב' – עמוד 36 – סעיף 7.12.2		הבקשה מתקבלת. המזמינה הפחיתה סכום המענק הופחת ל- 200 אלש"ח ראה תשובת המזמינה לשאלה 17 לעיל. בקשת המציע לדחיית מועד התשלום נדחית.	מבוקש להוריד את סכום המענק ל 200 אלש"ח לכל היותר. מדובר בסכום משמעותי שמשולם לפני שיש כל וודאות לפרויקט כזה או אחר. כמו כן, מבוקש כי התשלום האמור בסעיף יידחה ויועבר לאחר קבלת צו תכנון או במועד אחר שבו תושג ודאות ממשית לגבי התקדמות הפרויקטים, ולא כתנאי מוקדם למימוש הזכייה.
71.	מסמך א' – עמוד 5 – סעיף 3.11.3		הבקשה מתקבלת	מבוקש כי במקום "14 יום" יבוא "14 ימי עסקים" או כל מועד אחר כפי שיוסכם בין הצדדים." פתיחת חשבון בנק לתאגיד הינו תהליך בירוקרטי אשר אורך זמן. כמו כן, חשבון הבנק נדרש להיות על שם התאגיד שיוקם, אשר מסמכי ההתאגדות שלו כפופים לאישור המזמינה ומדובר בתהליך האורך זמן.
72.	מסמך א' – עמוד 6 – סעיף 3.12 מסמך ב' – עמוד 40 – סעיף 11		ראו תשובת המזמינה לשאלה 8 לעיל. תנאי ההקמה ונוסח התקנון כפופים לאישור משרד הפנים וככל והיזם לא יסכים, משמעות הדבר סיום ההתקשרות שבין הצדדים (למעט פרויקטים פעילים ו/או כאלה שבהקמה).	מבוקש להבהיר כי הקמת תאגיד אנרגיה תתבצע בכפוף להסכמתו של היזם הזוכה לתנאים המסחריים הנוגעים להקמתו/ הפיכת תאגיד היזם לכזה, לרבות תנאי חלוקת התמורה במתקבלת בתאגיד. כמו כן מבוקש להבהיר כי העברת הפרויקטים שכבר הוחל בהקמתם במסגרת המנהלת תתבצע בכפוף לבדיקה שתוודא כי העברתם אינה יוצרת נטל מס לצדדים.

73.	מסמך א' – עמוד 6 – סעיף 3.16 מסמך א' – עמוד 8 – סעיף 7.1.2 מסמך ב' – עמוד 40 – סעיף 11.2		מבוקש למחוק את המילים "ובכפוף לחובות הנאמנות של היזם בגין אחזקת מניות המועצה/החכ"ל בנאמנות" וזאת מהנימוקים הבאים: (1) תאגיד היזם עשוי להיות תאגיד שאינו חברה בע"מ (למשל: שותפות מוגבלת), שבו אין מניות; (2) כל עוד מדובר בתאגיד של היזם שאינו תאגיד אנרגיה עירוני, הבעלות עליו היא מלאה אצל היזם בלבד, כך שלא ברור מה משמעות החזקת מניות בנאמנות, בפרט במקרה בו לבסוף לא יוקם תאגיד אנרגיה עירוני; (3) מנגנון כזה עלול שלא לעמוד בדרישות הדין לגבי רשויות מקומיות; ו-(4) הדבר יוצר חוסר בהירות משפטית ותפעולית ביחס לבעלות, אחריות וחובות היזם – חובות היזם כלפי המנהלת ו/או המועצה/החכ"ל הן חובות חוזיות ונאמנות, ללא קשר להחזקה במניות. על מנת לפשט את תהליך ההתאגדות ובשים לב לנימוקים לעיל, מבוקש להסיר ממסמכי המכרז אזכורים להחזקת מניות תאגיד היזם בנאמנות ולהסתפק בהוראה הקובעת כי תאגיד היזם כפוף להחלטות המנהלת. בהמשך לאמור לעיל, מבוקש כי: 1. בסעיף 7.1.2 בעמ' 8 וכן בסעיף 11.10.2 בעמ' 41 יימחקו המילים "וכן אישור משרד הפנים להקצאת מניות המוחזקות בנאמנות בתאגיד היזם למועצה/חכ"ל". 2. בסעיף 11.2 בעמוד 40 יימחקו המילים "כמו כן, מניות תאגיד היזם אשר יוחזקו בנאמנות על ידי היזם עבור המועצה/החכ"ל עד לאותו המועד יועברו לבעלות המועצה/החכ"ל, ותאגיד היזם יוסדר כתאגיד האנרגיה שיהיה תאגיד עירוני לכל דבר ועניין". בסעיף 15.2 בעמוד 44 יימחקו המילים "כל עוד קיים פרויקט שהוקם על ידי הצדדים באמצעות תאגיד היזם, ימשיך היזם להחזיק בנאמנות את	הבקשה מתקבלת. לא תהיה חובת נאמנות של היזם ולא יוחזקו מניות בתאגיד היזם בנאמנות עבור המועצה ומשכך בקשת המציע מתקבלת. אין באמור קשר לכל סוגיית התאגיד העירוני.
-----	---	--	---	--

			מניות המועצה/ החכ"ל בתאגיד היזם ויעמדו למועצה/לחכ"ל מלוא זכויותיה בהתאם להסכם הנאמנות והוראות הסכם זה".	
74.	מסמך א' – עמוד 7 – סעיף 3.17.5 מסמך ב' – עמוד 37 – סעיף 7.14.15.3		בהתחשב בכך שכל פרויקט חייב להתבצע במסגרת המכרז מבוקש להבהיר את המנגנון החוקי והתפעולי שיאפשר ליזם לבצע פרויקט שהוצע על ידו ולא אושר על ידי המנהלת.	ככל והיזם הציע למנהלת לבצע פרויקט הנוגע לנכסי המועצה ופרויקט שכזה לא אושר על ידי המנהלת בתנאים שהוצגו לה על ידי היזם, ממילא לא יוכל היזם לבצעו מול המועצה אלא דרך המנהלת. אין בכך לגרוע מזכות המועצה לפעול בהליך מכרזי להקמת הפרויקט ובמקרה שכזה היזם יהיה רשאי להשתתף במכרז.
75.	מסמך א' – עמוד 7 – סעיף 3.12 (פסקה שלישית)		מבוקש להוסיף לפני המילים "המועצה/החכ"ל/היזם יהיו זכאים [...]" את המילים "בכפוף לאמור בסעיף 3.17.3 לעיל".	השאלה אינה ברורה. סעיף 3.12 מתייחס לתאגיד האנרגיה וסעיף 3.17.3 מתייחס להשקעות היזם הזוכה בפרויקטים. המשתתף הרלוונטי יהא רשאי לדייק את השאלה בסבב השאלות הנוסף.
76.	מסמך א' – עמוד 8 – סעיף 4 מסמך ב' – עמוד 39 – סעיף 9 (פסקה רביעית)		מבוקש להבהיר כי חתימת ההסכם תתבצע מבלי שהיזם יחויב בכל עלות או חבות נוספת מעבר למתחייב ממנו על פי תנאי המכרז ופעילותו הרגילה לקידום הפרויקטים.	השאלה אינה ברורה. המציע מתבקש להבהיר לאילו עלויות או חבויות אחרות הוא מפנה שכן, לדוגמא, לא יחוייב במי שימוש/שכירות על ידי המועצה אך הפרויקט יכול לחוב בארנונה. המשתתף הרלוונטי יהא רשאי לדייק את השאלה בסבב השאלות הנוסף.

77.	מסמך א' – עמוד 8 – סעיף 5.3 מסמך ב' – עמוד 40 – סעיף 11.2 מסמך ב' – עמוד 41 – סעיף 11.8		מבוקש להבהיר כי במידה ויוקם תאגיד אנרגיה, הדבר ייעשה בכפוף לכך שזכויות היזם לא ייפגעו, לרבות אך לא רק בקשר עם חלוקת הזכויות בפרויקטים עם ההקצאה של מניות וכוח הצבעה בתאגיד האנרגיה.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 8.
78.	מסמך א' – עמוד 8 – סעיפים 5.4- 5.5		מבוקש להבהיר כי ליזם תוענק זכות סירוב להקמת תאגיד האנרגיה, לרבות ככל שהדינים החלים ו/או אשר יחולו מעת לעת על תאגידים עירוניים/תאגידי אנרגיה עלולים לפגוע בזכויותיו בפרויקטים או בתאגיד היזם כפי שהם טרם הקמתו.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 8
79.	מסמך א' – עמוד 9 – סעיף 7.1 (פסקה שנייה בעמוד 9) מסמך ב' – עמוד 41 – סעיף 11.10		מבוקש להוסיף תנאי מתלה נוסף לפיו זכויות היזם הזוכה בפרויקטים ובתאגיד היזם לא ייפגעו כתנאי להקמת תאגיד האנרגיה.	ראה תשובת המזמינה לשאלה 8
80.	מסמך א' – עמוד 9 – סעיף 7.1.2 (פסקה שנייה בעמוד 9)		מבוקש להבהיר מדוע אי-התקיימות התנאים המתלים, הקשורים להקמת תאגיד האנרגיה, אמורה להיות עילה לסיום ההתקשרות, וזאת לאור העובדה שהצדדים יכולים להמשיך לפעול	הוראת הסעיף ברורה. ככל והקמת תאגיד האנרגיה לא תאושר, המזמינה/המועצה תהא רשאית להחליט האם להמשיך את הפעילות באמצעות המנהלת או

מסמך ב' – עמוד 41- סעיף 11.10		במתכונת המנהלת כפי שהתנהלו. מבוקש כי סעיף זה ימחק או יתוקן בהתאם.	לסיים את ההתקשרות שבין הצדדים- כמובן שיש בכך לאפשר את המשך הפעילות באמצעות המנהלת אך שיקול הדעת בעניין זה יהא של המועצה/החכ"ל ובהתאם לנסיבות.
81. מסמך א' – עמוד 10 – סעיף 8.5.1		מבוקש לאפשר הוכחת קיום תנאי סף זה באמצעות חברה אחות של המציע, קרי חברה הנשלטת באמצעות אותו בעל שליטה כמו המציע.	הבקשה מתקבלת בהתאם למפורט בתנאים של סעיף 8.5.2.
82. מסמך א' – עמוד 12 – ניסיון בניהול פרויקטים בתחום האנרגיה – קריטריון ה'		מבוקש לאפשר הצגת ניסיון של קבלן משנה מטעם המציע.	הבקשה מאושרת. יחד עם זאת אין בכך כדי לגרוע מהצורך בעמידת המציע עצמו בתנאי הסף שבסעיפים 8.2 ו- 8.3 (ללא אפשרות להצגת ניסיון של קבלן משנה מטעם המציע)
83. מסמך א' – עמוד 12 – ניסיון בניהול פרויקטים בתחום האנרגיה – קריטריון ו'		מבוקש להבהיר כי ניתן להציג רישיון בהתאם לאמור בסעיפים 8.5.1-8.5.2	ראה התייחסות המזמינה לשאלה 82
84. מסמך א' – עמוד 14 –		מבוקש להבהיר כי הניקוד היחסי יחושב בהתאם למשקל המופיע לצד הרכיב בטבלה ולא כמכפלה ב-10 נקודות כפי שמופיע מתחת לטבלה.	ההבהרה מתקבלת חישוב ניקוד המציעים יהיה יחסי להצעה הטובה ביותר בהתאם לניקוד של כל רכיב.

	הצעת המחיר			
85.	מסמך א' – עמוד 14 – סעיף 2 להצעת המחיר	מבוקש להבהיר האם הסכום המוצע הוא בנוסף ל- 150,000 ש"ח אותם נדרש היזם הזוכה להעביר בהתאם לאמור בסעיף 3.10.2/3.11.2 או שמא מדובר באותו סכום (ונדרש להציע סכום שיתווסף לסכום האמור).	ההבהרה מתקבלת – מדובר באותם הסכומים- 150,000 או כל סכום אחר כפי שיוצע על ידי המציע (שלא יפחת ממנו) לצורך פעילותה הראשונית של המנהלת.	
86.	מסמך א' – עמוד 15 – סעיף 9.4.1	מבוקש לאפשר רכישה מקוונת/טלפונית של מסמכי המכרז.	ניתן לעשות העברה בנקאית כפי שמפורט במסמכי המכרז	
87.	מסמך א' – עמוד 18 – סעיף 12.2.4 טופס מס' 3 – עמוד 24 – סעיף 6	נבקש להבהיר כי הדרישה לצירוף "אישור של מנהל ההסדרה והאכיפה במשרד הכלכלה בדבר ההרשעות והקנסות או העדרם" אינה דרישה מקובלת במכרזים מסוג זה. לפיכך, מבוקש להסתפק בהחתמת המציע על ההצהרה המצורפת כטופס 3 וככל שתידרש הצגת האישור האמור, יעביר המציע הזוכה את המסמך המבוקש לאחר קבלת הודעת הזכייה.	הבקשה מתקבלת	
88.	מסמך א' – עמוד 19 – סעיף 12.4.1.4	מבוקש למחוק את המילים "הסכם הנאמנות" שכן נספח זה לא צורף ונראה כי אינו רלוונטי להתקשרות בין הצדדים.	הבקשה מקובלת - אין נאמנות במכרז זה.	
89.	טופס מס' 3 – עמוד 24 – סעיפים 3-5	מבוקש למחוק את המילים "ו/או חברות אחרות שבבעלות בעלי השליטה". הדרישה להצהרה זו חורגת מהמקובל ואין לדרוש מבעלי זכויות החתימה במציע להצהיר הצהרה אישית בנוגע לחברות אחרות שבבעלות בעלי השליטה במציע.	הבקשה מתקבלת. המציעים יוכלו למחוק את המשפט הספציפי או ההתייחסות לחברות אחרות בבעלות בעל השליטה בסעיפים הרלוונטיים בהצהרה..	

	כמו כן, מבוקש להסיר את הדרישה להצהיר בפירוט בטבלה לגבי חברות אחרות בבעלות מי מבעלי השליטה במציע.			
90.	מבוקש לאפשר את הגשת הטופס חתום על ידי התאגיד בשם מנהליו, על מנת לפשט את תהליך ההגשה ולהתאים את הדרישה לנהלים המקובלים בתאגידים ובמכרזים מסוג זה.	טופס מס' 5 – עמ' 27		
91.	מבוקש לאפשר הגשה בחתימת התאגיד בשם בעלי המניות, הדירקטורים ויתר נושאי המשרה, שכן אין סבירות מעשית להחתים אישית את כל הפרטים המפורטים בראשית הטופס.	טופס מס' 6 – עמוד 28		
92.	מבוקש להסיר את הדרישה לציון כתובתו של המצהיר בשם המציע. אין לנתון זה כל רלוונטיות ואין סיבה לפרט מידע זה.	טופס מס' 6 – עמוד 28		
93.	מבוקש להבהיר כי הכוונה כי לרשות מקומית המצויה בשטח המועצה האזורית דרום השרון ולא למחוז הדרום.	טופס מס' 6 – עמוד 30 – סעיף 5.3		
94.	מבוקש כי במקום המילים "מיום הוצאתו" יבואו המילים "החל ממועד הגשת הצעת המבקש למכרז".	טופס מס' 7 – עמוד 32 – סעיף 5		
95.	מבוקש להבהיר כי הכוונה ב"בעל המניות" היא ליזם.	מסמך ב' – עמוד 34 – סעיף 2.10		
96.	מבוקש לשנות את הגדרת המונח "שליטה" ל"כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968". ככל שבקשה זו אינה מתקבלת, מבוקש לאפשר העברה לתאגיד שלו לפחות אחד מאלה:	מסמך ב' – עמוד 34 – סעיף 2.10		

	1. לפחות 80% מהון המניות המונפק של התאגיד ; 2. לפחות 80% מכוח ההצבעה בתאגיד ; 3. זכות לקבל לפחות 80% מרווחי התאגיד ; 4. זכות למנות לפחות 80% ממנהלי התאגיד. וזאת על מנת לאפשר העברה לבעל שליטה מהותי במציע שאינו בהכרח בבעלותו המלאה.			
הבקשה מאושרת	לאחר המילים "תקנון תאגיד היזם" מבוקש להוסיף את המילים "או הסכם השותפות (לפי העניין)".		97. מסמך ב' – עמוד 34 – סעיף 6.2	
המציע יופנה להוראות סעיף 3.17.3 המתייחס בין השאר לאופן חלוקת ההכנסות בין הצדדים.	מבוקש להבהיר כיצד האמור בסעיף מתיישב עם מבנה הצעת המחיר.		98. מסמך ב' – עמוד 34 – סעיף 6.4	
הקמת תאגיד היזם קריטית לצורך ניהול הוצאה לפועל של פרויקטים שיאושרו על ידי המנהלת ועל כן עיכוב בהקמת התאגיד עלולה להביא לעיכוב בהוצאה לפועל של פרויקטים.	מבוקש להסיר את הדרישה הקושרת בין מועד הקמת המנהלת למועד הקמת התאגיד, שכן הקמת תאגיד היא תהליך ארוך ומורכב, במיוחד כאשר מסמכי ההתאגדות כפופים לאישור המזמינה, ולא ניתן להתחייב להשלמתו במקביל להקמת המנהלת.		99. מסמך ב' – עמוד 36 – סעיף 7.12.1	
על היזם לפעול להקמת התאגיד בהקדם האפשרי ולא יותר מאשר 30 יום כאשר המזמינה תשתף פעולה ככל הניתן על מנת לאשר את הקמת התאגיד				
הבקשה מתקבלת	מבוקש למחוק את הסעיף. הסעיף סותר את האמור בסעיף 8.3.		100. מסמך ב' – עמוד 36 – סעיף 7.12.7	
הבקשה מתקבלת	מבוקש להוסיף לפני המילים "המועצה/החכ"ל/היזם יהיו זכאים [...]" את המילים "בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל".		101. מסמך ב' – עמוד 39 – סעיף 9	

			(פסקה שלישית)	
102.	מסמך ב' – עמוד 39 – סעיף 10	מבוקש להבהיר כי האמור בסעיף זה נוגע לתאגיד האנרגיה שיוקם ולא לתאגיד היזם הייעודי שיוקם בבעלות מלאה של היזם הזוכה.	הבקשה מתקבלת חלקית. כותרת הסעיף תישאר "תאגיד היזם" סעיפים 10.1, 10.2 ו- 10.3 ימחקו. סעיף 10.4 יוותר על כנו. בכל האמור לתאגיד האנרגיה הרי שזה יוקם (ככל והדבר יהיה רלוונטי), בהתאם לנהלי משרד הפנים ודרישותיו	
103.	מסמך ב' – עמוד 39 – סעיף 10.2	מבוקש למחוק את המילים "(לרבות כאלה המייצגים את המועצה/החכ"ל כנהנה על פי הסכם הנאמנות)" שכן הסכם זה לא צורף למסמכי המכרז ונראה כי אינו רלוונטי למבנה ההתקשרות.	ראה תשובה לשאלה 102	
104.	מסמך ב' – עמוד 40 – סעיף 10.4	מבוקש להבהיר כי חובת היזם להעביר מידע, פרטים או מסמכים למועצה/חכ"ל תחול אך ורק על מידע הנוגע ישירות להתקשרות ולפרויקטים המשותפים נשוא ההסכם, ולא תכלול דרישה למידע פנימי, מסחרי, סודות מסחריים או נתונים רגישים אחרים של היזם שאינם רלוונטיים להתקשרות.	הבקשה מתקבלת	
105.	כללי	מבוקש לשנות את הסעיף כך שכלל שהמענק ניתן ביחס לפרויקט כזה או אחר (ולא מענק כללי למועצה), יש להתייחס אליו כסבסוד לעלות הפרויקט ולא כהלוואת בעלים.	המענק שישולם למזמינה אינו בהתייחס לפרויקט כזה או אחר אלא מענק כללי למועצה ולכן אין להתייחס אליו כסבסוד או הלוואת בעלים ולא ניתן להעמיס אותו על פרוייקט מסויים. בהתייחס להשקעה הראשונה ראה תשובות המזמינה.	

קובץ שאלות 4				
106.			נבקש שהאחוזים של החכ"ל במנהלת יהיו זהים לאחוזים של ההצעה הזוכה.	השאלה אינה ברורה. חלוקת הרווחים לחלוקה (בהתאם להחלטות המנהלת) תעמוד על 50-50, החלטות במנהלת יתקבלו פה אחד גם אם למועצה 3 נציגים במנהלת וליזם 2 נציגים.
107.			נרצה להבהיר כי באם יוקם מתקן אגירה "מאחורי המונה" יאושר ליזם להתקין מונה עצמי על מנת לדעת לחשב את אחוז הצריכה עצמית מתוך כלל הייצור וכן החשמל שנצרך ע"י המבנה יקוזז מהחלק היחסי הכולל.	הבקשה מקובלת
108.			הדרישה לשלם לחכ"ל 300 אש"ח ב-30 יום ממועד זכייה היא שאפתנית אך לא הגיונית, טרם התבצעה פגישת התנעה או הקמה של המנהלת, נבקש דחייה במועד הזרמת הכסף לתחילת צו עבודה / פגישת התנעה ובנוסף הפחתה של סכום המענק החתימה ל-100 אש"ח + מע"מ.	המענק הופחת ל-200 אלש"ח. התנאים הנוגעים למועד התשלום נותרו ללא שינוי. אין קשר בין המענק לבין פרויקטים ספציפיים.
109.			נרצה לקבל הבהרה בנושא באם המנהלת לא אישרה את הפרויקט מדוע היזם מתחייב להעמיד כספים בגין פרויקט שלא יוצא לפועל ?	השאלה אינה ברורה פרויקט שלא אושר על ידי המנהלת לא יבוצע על ידי המנהלת ו/או על ידי תאגיד היזם ומשכך היזם לא יעמיד כספים לשם כך
110.			אנו מבקשים להוריד סעיף זה כי אין הגיוני הדבר שהמנהלת / לתאגיד יעשו כרצונה ברישיון מספק החשמל ללא תמורת היזם, אנו מבקשים תמורה הגין חיסכון בחשמל מתוך המספק / קיזוז מהתקבולים המגיעים לחכ"ל	אין הפניה לסעיף. היזם מתחייב לאפשר לעשות שימוש ברישיון מספק חשמל, יחד עם זאת התנאים יסוכמו בין הצדדים,

קובץ שאלות 5				
111.			לצורך הבנת הפוטנציאל הממשי של המכרז, נבקש לקבל סקר נכסים של מערכות קיימות הרלוונטיות לרכישה לרבות פירוט לגבי שנת הקמה, משך התקשרות קיימת לחוזה חח"י, הספק מותקן ומיקום.	סקר נכסים לצורך מידע בלבד, כפי שפורט לעיל, מצורף לקובץ זה.
112.			נבקש להבין מה מנגנון הרכישה של המערכות הייצור (קרי, פוטו וולטאי) הקיימות על מבני הרשות, והאם יש מימון או זכויות צד ג'.	מנגנון הרכישה ייקבע במשא ומתן מול המנהלת ובכל מקרה סוגיות של מימון או זכויות צד ג' ייבדקו מראש על ידי המנהלת.
113.			המכרז מציב רף מאוד גבוה של דרישות תשלום ללא הבנה וידיעה ברורה של תוכלת המכרז - מינימום של 450,000 ש"ח בשבועות הראשונים של ביסוס ההתקשרות - 300,000 ש"ח דמי חתימה ועוד מינימום (ממוכרז) של 150,000 ש"ח דמי מנהלת. הדרישות גבוהות במיוחד כאשר לא ברורה תוכלת המכרז מבחינת הפוטנציאל. נבקש להסיר את הדרישה לדמי חתימה ודמי מנהלת. לחלופין, נבקש שישולמו מהכנסות הפרויקטים בניקוי הוצאות.	המענק למועצה הופחת ל- 200 אלש"ח. ההשקעה הראשונה נועדה לאפשר את התנהלות המנהלת וקידום ראשוני של פרויקטים משכך הבקשה נדחית הבקשה נדחית
114.			לאור חוסר הבהירות הרב במכרז, נבקש לאפשר סבב שאלות נוסף	ראו הודעת הבהרה מספר 1