

5 פברואר, 2026
י"ח שבט תשפ"ו

מכרז פומבי מס' 03/2026 לאיתור יזם להקמה וביצוע של פרויקטי אנרגיה בתחומה של מועצה אזורית יואב

מסמך הבהרות מס' 1 – מענה לשאלות הבהרה

- א. מצורף מענה החברה לשאלות הבהרה שהתקבלו עד למועד הקבוע במכרז. על המציעים לעיין בכל התשובות המפורטות במסמך זה, ללא יוצא מן הכלל.
על המציעים לצרף מסמך זה להצעתם, חתום במקום המיועד לכך בתחתית כל עמוד.
- ב. אין שינוי במועד האחרון להגשת הצעות במכרז וחלף המועד להגשת שאלות הבהרה.
- ג. לתשומת לב המציעים – אין צורך להגיש עם ההצעה אישורי ביטוחים חתומים על ידי המבטח. רק הזוכה נדרש להגיש אישורים אלו, לפי הוראות המכרז בעניין.
- ד. על המציעים להתעדכן בהבהרות ובשינויים שתפרסם החברה בעמוד המכרזים, באתר האינטרנט של מועצה אזורית יואב.

גיל נוחמוביץ, מנכ"ל

החברה הכלכלית לפיתוח יואב בע"מ

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
1.	9	2.5.1	הדרישה להתעלם מעלויות המימון כאשר מסתכלים על תשואת פרויקט היא לא ריאליטית הרי שעלויות פרויקט אצל כלל החברות ממומנות ע"י הבנקים שכן יש חובה להסתכל על כך מבחינת PIRR נבקש להסתכל על המסמך הכלכלי שהזכר יציג כולל עלויות מימון.	רוצים לראות את ה-PIRR ולא את ה-EIRR מכאן שאין להתחשב בשלב הבחינה בהוצאות המימון. לאחר בחינה של הפרויקט ללא הוצאות מימון, ייבחן הפרויקט במדדים נוספים כולל עם מימון זר.
2.	9	2.5.1	נבקש כאשר בתהליכי הקמת המנהלת יוגדרו רף אחוזי תשואת פרויקט אשר מתחתיהם הפרויקט אינו יצא לפועל מאחר והוא לא רווחי. הדרישה היא דרישה סבירה בכלל המכרזים אך לא מאוזכרת במסמכי המכרז.	אין שינוי. השאלה לא ברורה. ראו סעיף 2.5.3 לתנאי המכרז וההוראות המפורטות בחוזה.
3.	9	2.5.3.1+ 2.5.3.2	הדרישה לפריים + 2% היא נמוכה מאחר והלוואות הבנקים הם מעליה נבקש כחלופה / כתוספת את האפשרות שהזכר יקבע עם המנהלת את אחוז תשואת רף תשואת הפרויקט ולא יחוייב בפריים + 2%.	אין שינוי.
4.	10	2.6	בקשת החכ"ל ל- 60% מרווחי הפרויקט ו- 40% לזוכה הם עצומים ואין בהם כל כדאיות מבחינת היזם שלוקח על עצמו את המימון ההקמה והוצאות המנהלת התחזוקה והאחזקה למערכות ואילו רווחיו יהיו 40% מההכנות מוריד את כל כדאיות הפרויקט ליזמים. נבקש מהחכ"ל אפשרות לקבוע את כחלופה דמי שימוש עבור כל פרויקט באופן פרטני או אפשרות לשנות את אחוזי התמורה ליזם.	אין שינוי.
5.	10	2.7.1	נבקש כי באם היזם צריך להקים את הפרויקט לצורך מימון יעביר על שמו את המונים	מקובל
6.	12	3.1+3.4	על אף הכתוב נבקש בקשה של מציעים במשותף כאשר חברה וותיקה בתחום האנרגיה בישראל מזה כמעל עשור מתקשרת עם חברה בעלת רישיון לאספקת חשמל ללא אמצעי ייצור באמצעות הסכם פנימי בניהם לטובת אספקת חשמל שכן הדבר אפשרי מבחינת הגשת המכרז.	אין שינוי. הבקשה לא ברורה. לפי תנאי הסף ניתן להגיש הצעה על ידי מספר תאגידיים – "מציעים במשותף", ובעל הרישיון יכול להיות אחד מיחיד המציע או צד שלישי עמו קיים הסכם – כמפורט בתנאי הסף.
7.	13	3.5	הדרישה ל- 50 מגה מותקן היא שאפתנית אך לא ריאליטית ומצמצמת משמעותית את היקף המציעים כחלופה נבקש הצגה של 40 מגה מותקן. לחלופין - נבקש את האפשרות להציג במשותף את תנאי סף זה.	אין שינוי.
8.	13	3.5	נבקש הצגה על גבי טבלאות אקסל מאחר ומסמך א' 6 אינו מספיק.	ניתן להפנות לטבלה שתצורף לתצהיר, ובלבד שנוסח הטבלה יהיה זהה לטבלה שבמסמכי המכרז.
9.	13	3.9	מאחר והמצב הבטחוני הרעוע במדינה נבקש הצגה של הון עצמי על 10 מיליון ש"ח נכון לדוחות מבוקרים של שנת 2023 או כחלופה הון עצמי של 10 מיליון ש"ח נכון לדוחות סקורים של שנת 2025 / המועד האחרון להגשת הצעות.	אין שינוי.
10.	14	4.4	נבקש להוריד סעיף זה מאחר ולא התקיים מפגש מציעים	רשום בסעיף "ככל שקיימים". לא היה מפגש במכרז זה.
11.	15	4.6	נבקש להוסיף " או מי מטעמי המציעים במצב של מציעים במשותף"	אין שינוי. השאלה אינה ברורה. מובהר כי ככל שפרויקט מסוים בוצע על ידי המציע ו/או יחיד מציע ו/או "חברה קשורה" כ"קבלן ראשי" עבור לקוח מסוים באמצעות קבלן משנה שלהם – הניסיון הרלוונטי הנו גם של "הקבלן הראשי".
12.	15	7.1	נבקש להוריד את סף רכש החשמל כאשר אחוז ההנחה הפסגה יהיה מינימום 8% ואילו הנחה בשפל מינימום של 5%	אין שינוי.
13.	17	7.1.2	נבקש להוריד את סף המינימום ל- 3%-4% מעלות הפרויקט	אין שינוי.
14.	36	5 א'	נבקש הצגה של 50 מתקנים פוטו וולטאים על גבי גני ילדים / בתי ספר או כחלופה נבקש הצגה של 100 הכוללים בתי כנסת ומבני ציבור ככלל (כולל קירויי חניות מבני מועצה וכו')	בטבלת ניקוד האיכות בסעיף 11.1.2 לתנאי המכרז, קריטריון 2, פרויקטים מסוג 1 – ניתן להציג מתקנים פוטו וולטאיים שהותקנו על גגות בכל מבנה ציבורי (לא רק גנים ובתי ספר) עבור הגופים הרשומים שם. כפועל יוצא יחול השינוי הנ"ל גם ביחס לסעיף 5(א) לתצהיר שבמסמך א'6).
15.	כללי	כללי	נבקש כי תינתן האפשרות לביצוע שינויים קלים טרם חתימת ההסכם בהסכמת הצדדים.	אין שינוי. הבקשה אינה ממוקדת דיה.
16.	כללי	כללי	מבוקש לאפשר מועד נוסף להגשת שאלות הבהרה לאחר המענה לשאלות אלו.	אין שינוי.
17.	כללי	כללי	מבוקש כי מועד ההגשה ייקבע לפחות כשבועיים לאחר פרסום התשובות לשאלות הבהרה.	אין שינוי.
18.	כללי	כללי	מבוקש כי יצורפו לנתוני צריכת החשמל נתוני צריכה חצי שעתיים, וכן פירוט בנוגע למספר המונים, והאם הם רציפים.	אין מידע לפרסום מעבר לקיים.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
19.	כללי	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 נספחים, 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.	אין שינוי
20.	7	2.2.1	מבוקש לקבוע כי צירוף מונים נוספים ייעשה בתיאום עם הזוכה.	אין שינוי
21.	8 62	2.2.5 5.3 (פסקה אחרונה)	מבוקש כי ברירת המחלף תהיה רישום המכסות והאישורים על שם היזם הזוכה. הוראה זו חיונית לשם השגת מימון לפרויקטים.	מקובל עקרונית, בכפוף לשיקול דעת המינהלת.
22.	9 65	2.5.1 7.1.1	מבוקש להבהיר כי בשלב מקדמי של הפרויקט אין יכולת ואין צורך להציג פרטי גורם מממן.	מובהר כי זהות הגורם המממן חייבת באישור המינהלת במקרים שלפי סעיף 7.1.1 לחוזה. ככל שניתן להציגו בשלב המקדמי מוטב לעשות כך כדי למנוע שינוי בזהות הגורם בהמשך.
23.	9 64	2.5.2 7.1.3	מבוקש להוסיף כי החברה לא תסרב לקדם פרויקט אלא מטעמים סבירים שינומקו.	אין שינוי. החברה תנמק את סירובה, ככל שלא תרצה בקידום פרויקט, והחלטתה מחייבת.
24.	10 67	2.6 7.4	מבוקש להתאים את הוראות סעיף 2.6 בעמוד 10 להוראות סעיף 7.4 בעמוד 67.	ראו הרשום ברישא סעיף 2 לתנאי המכרז לעניין התנאים שתחת סעיף זה וכפיפותם לחוזה.
25.	11 58	2.9 3.6	מבוקש להבהיר כי הקמת תאגיד עירוני תבצע בכפוף להסכמתו של המציע הזוכה לתנאים המסחריים הנוגעים להקמת התאגיד ולתנאי חלוקת התמורה. כמו כן מבוקש להבהיר כי העברת הפרויקטים שכבר הוחל בהקמתם במסגרת המנהלת תבצע בכפוף לבדיקה שתוודא כי העברתם אינה יוצרת נטל מס לצדדים.	אין שינוי. ראו סיפא סעיף 3.6 לחוזה.
26.	14 46	3.10 2-4	מבוקש כי במקום "2021, 2022, 2023" יבוא "2022, 2023, 2024"; וכי במקום "בפעילות ישירה בתחום האנרגיה בשנת 2023" יבוא "בפעילות ישירה בתחום האנרגיה בשנת 2024".	אין שינוי.
27.	23	12.2	מבוקש כי במקום "7 ימים" יבוא "14 ימים".	אין שינוי.
28.	23	12.2	1. מבוקש כי אישורי הביטוח יועברו בסמוך למועד תחילת ביצוע העבודות. 2. כמו כן, מבוקש להציג אישור קיום ביטוחים של הקבלן ולא של המציע.	1. מאושר. 2. אין שינוי.
29.	23	12.2, 12.4	מבוקש כי טרם ביטול הזכייה ו/או טרם החלת גביית הפיצויים המוסמכים (לפי העניין), תוענק לזוכה תקופת ריפוי בת שלושה (3) ימי עסקים להשלמת התחייבויותיו והמצאת המסמכים הנדרשים.	כל מקרה יבחן לגופו והחברה רשאית להאריך את המועד ככל שתמצא שהזוכה משתף פעולה כנדרש.
30.	24	13.1	מבוקש למחוק את המילים "הפוליסות ו". ככל שלא יימחקו מילים אלו, מבוקש להבהיר כי העברת הפוליסות כפופה להשחרת תנאים מסחריים.	תחול הוראת סעיף 3.1.8 לנספח ג'2, בעמ' 86.
31.	25	15.3	מבוקש להוסיף הוראה כי על אף האמור בסעיף, ככל שיקבע בית המשפט כי נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים ו/או בהליכי המכרז, והדבר גרם לנזק מוכח למציע, לא ייגרעו זכויותיו של מציע זה לקבלת פיצוי בגין הוצאות ישירות, התחייבויות בלתי ניתנות לביטול ו/או נזקים שנגרמו לו עקב הסתמכותו הסבירה על תקינות הליכי המכרז.	אין שינוי.
32.	55	הגדרת "האתר"	מבוקש להבהיר כי הקמת מתקנים באתרים שאינם בבעלות החברה הכלכלית ו/או המועצה ו/או שבהם החברה הכלכלית ו/או המועצה אינן יכולות לוודא את מעמד הזכויות בקרקע, תבצע רק לאחר קבלת הסכמה מהיזם ובעלי הזכויות הרלוונטיים, וכן לאחר בדיקה שהקמה כזו אינה עומדת בניגוד לדין ו/או מגבילה את זכויות הבעלות והזכויות הקיימות בקרקע.	כל מקרה יבחן לגופו במינהלת.
33.	59	3.6	בפסקה האחרונה מבוקש כי במקום המילים "ובכל מקרה בכפוף להחלטות החברה" ייכתב "ובכל מקרה בכפוף להחלטת המשותפת של החברה והיזם".	אין שינוי.
34.	59	3.9	מבוקש להבהיר כי ככל והזוכה יידרש לפתוח יותר מחשבון בנק אחד, אזי חשבונות הבנק ייפתחו בהתאם לכל סוג פרויקט (גגות/ אגירה/ עמדות טעינה וכו') ולא עבור כל אתר בנפרד.	הכלל הוא פתיחה לאתרים שונים, אבל המינהלת רשאית לקבל החלטה שונה לעניין סוגי פרויקטים או פרויקטים מסוימים והזוכה יוכל להציג את בקשותיו/צרכיו בעניין.
35.	59	3.10	מבוקש להבהיר את הסעיף ובכלל זאת אילו סוגי היתרים ורישיונות החברה מצפה שיירשמו על שמה.	מדובר בסעיף כללי. הוראותיו ברורות ואין שינוי
36.	62	5.1, 5.3	מבוקש להבהיר כי בהסכם האספקה שישלח על ידי היזם יכלול, בין היתר: 1. סעיף יציאה הדדי במקרה של שינוי בדיון; 2. מנגנון תכנון צריכה משותף בין המספק לצרכן;	אין מניעה לחתימת הסכם אספקה בנוסח המקובל בשוק, כל עוד אין סתירה מול ההתחייבות בחוזה שלפי המכרז. 1. סעיף יציאה במקרה של שינוי מהותי בדיון - יישקל לגופו מול הזוכה למתן הסברים וככל שלא תמצא פגיעה במועצה ובחברה הוא יאושר.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
			3. מנגנון השהיית הסכס, שיבטיח שלא תיגרם פגיעה בהנחה המובטחת לצרכן; 4. נספח כתב התחייבות למניעת שוחד ושחיתות.	2. קביעת מנגנון תכנון משותף – יישקל לגופו מול הזוכה למתן הסברים וככל שלא תמצא פגיעה במועצה ובחברה הוא יאושר. 3. השהייה שלא תפגע בתנאים המסחריים ובאספקה לצרכן – יישקל לגופו מול הזוכה וככל שלא תמצא פגיעה במועצה ובחברה הוא יאושר. 4. הוספת נספח התחייבות למניעת שוחד ושחיתות – מקובל.
.37	63	5.9	קירוי סולארי גבוה אינו כלכלי נכון להיום. עצם הקמת הקירוי מהווה תמורה נאותה למזמינה ועל כן ועל מנת לצמצם את הפסדי היזם, מבוקש לקבוע כי לא תשלום תמורה מן ההכנסות בפרויקט זה.	אין שינוי
.38	63	5.10	חיוב היזם לשאת באחריות לקירוי לאורך כל חיי הפרויקט ולקונסטרוקציה למשך 10 שנים חורג מנורמות מקובלות בענף, ואינו עומד בקנה אחד עם מגבלות האחריות המקובלות במכרזים מסוג זה. מבוקש לתקן ולקבוע כי חובת האחריות תוגבל לתקופה סבירה ומקובלת בלבד של, לכל היותר, 5 שנים.	אין שינוי.
.39	64	6.3	בהינתן שנציגי היזם הם מיעוט במנהלת מלכתחילה, נבקש כי קוורום לדיוני המנהלת יכלול בכל עת את שני נציגי היזם.	אין שינוי.
.40	65	7.1.1 (פסקה שלישית)	מבוקש להוסיף לאחר המילים "המיומן המוצע על ידי היזם" את המילים "אולם סירובם ייעשה מטעמים סבירים שינומקו".	אין שינוי.
.41	68	8.2.1	מבוקש להבהיר כי 10% מההכנסות המשולמות למזמינה מהוות הבטחת הכנסה מינימלית והסכום יקוזז מחלקה (בשיעור של 60%) ביתרת ההכנסות, ככל ששיעור זה עולה על 10% מההכנסות. לא הגיוני ולא סביר כי החברה תהיה זכאית גם ל- 10% מההכנסות ובנוסף ל 60% מהרווחים שנתו לאחר תשלום זה.	אין שינוי.
.42	69	8.2.2 (פסקה ראשונה בעמוד 69)	מבוקש כי במקום המילים "מכל סיבה שתמצא" יכתב "מטעמים סבירים שינומקו".	אין שינוי.
.43	69	8.3	לא ברור למה חלקה של החברה במימון, ככל שהועמד על ידה, מקבל מעמד של מימון צד ג'. מדובר במנגנון לא שוויוני ולא הוגן שיקשה על גיבוש הצעת מחיר למכרז. בכל מקרה, מבוקש להבהיר כי מדובר בתוספת % מרווחי הפרויקט ולא מהכנסותיו.	אין שינוי.
.44	69	8.6	מבוקש בשורה האחרונה בפסקה הראשונה למחוק את המילה "עד".	אין שינוי.
.45	70	9.3 (פסקה רביעית)	במתכונתו הנוכחית הסעיף מונע מהיזם כל אפשרות הסתייגות, גם כאשר השינויים יוצרים עומס או סיכונים משפטיים, ואינו תואם את עקרונות ההגיוניות והשוויון. מוצע לאפשר יישום שינויים סבירים תוך שמירה על אפשרות הסתייגות מצד היזם במידת הצורך.	אין שינוי. ככל שהחברה תבקש לבצע שינויים, רשאי הזוכה להציג בפניה מידע ושיקולים רלוונטיים בעניין.
.46	70	9.6	מבוקש להבהיר מה הכוונה ל"סכום השנתי המאושר", באיזו שיטה שונה מהתמורה החוזית יכולה החברה לחשב התמורה? ללא הגדרה ו/או תחשיב ברורים מבוקש למחוק.	מדובר בהליך בקרה ועדכון של התמורה השוטפת, שמתבצע אחת לשנה, ולא בשיטה שונה.
.47	71	9.9-9.10	מבוקש להבהיר כי כל העברת מידע כאמור בסעיפים אלו, אינה כוללת מידע פנים ו/או סוד מסחרי או מקצועי שהעברתו עלולה לפגוע ביזם. כמו כן, מבוקש להבהיר כי כל מידע רגיש שיועבר לבקשת החברה, יועבר בכפוף לחתימת החברה ו/או המבקר על הסכם סודיות שיועבר ע"י היזם.	אין שינוי. הזוכה יהיה רשאי להציג את טענותיו בעניין בזמן אמת, לרבות האפשרות והבקשה לחתימת הסכם סודיות, ובקשתו תבחן באופן שיאפשר חסיון של מידע שאינו נדרש לבירורי החברה.
.48	71	9.9.3	מבוקש למחוק את הסעיף. מדובר בסוד מסחרי ומקצועי שהעברתו עלולה בסבירות גבוהה לסכן את היזם ולפגוע בו באופן שלא ניתן לרפא לאחר מכן. כמו כן, אין כל משמעות להעברת המידע הנ"ל, שכן ההכנסות מהפרויקט הינן בהתאם להצעת היזם ואף מתנהלות באמצעות החשבון הייעודי בו רשאים לצפות נציגי החברה, וכל השוואה לפרויקט אחר של היזם שהחברה אינה המזמינה בו, אינה רלוונטית. ככל שסעיף זה מתייחס לפרויקטים דומים של היזם אשר החברה היא המזמינה, מבוקש לציין זאת במפורש.	אין שינוי.
.49	72	9.10	מבוקש להבהיר כי כל פיצוי כאמור בסעיף זה, יועבר לחברה על פי דין או בהתאם לפסק דין חלוט.	אין שינוי.
.50	73	10.4	מבוקש כי המילים "מכל סיבה שהיא" יימחקו, ובמקומן יבוא "בשל מעשיו ו/או מחדליו של היזם".	אין שינוי. מובהר כי אין בסיום ההתקשרות בכדי לגרוע מתקופת חיי פרויקט שהחל ביצעו. אין בכך לגרוע מזכותו של הזוכה לטעון לעניין סיום ההתקשרות.
.51	73	10.4	מבוקש להפוך את הסעיף להדדי.	אין שינוי.
.52	74	11.5 (פסקה שלישית)	מבוקש להבהיר כי סמכות המנהלת לשנות את שיעור הערבות, לפי חוזה זה, תוגבל רק להקטנת השיעור ולא להגדלתו, על מנת למנוע פגיעה בלתי סבירה במימון והתחייבויות המציע.	אין שינוי.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
.53	74	12.3	מבוקש להבהיר כי כל סטייה ממפרט טכני, יבוצע בכפוף להסכמת היזם, בהתאם מבוקש כי המילה "הבלעדי" תימחק.	אין שינוי. הסעיף כולל הוראות מאזנות.
.54	74	13.1	מבוקש להבהיר כי הזוכה יוכל לממש את הזכיה באמצעות תאגיד פרויקט ייעודי (SPV) בבעלות מלאה שלו (100%), כמקובל בשוק.	יש לקבל אישור מראש ובכתב עם מתן נימוקים. החברה תכריע לפי שיקול דעתה, כאשר ככלל לא תתנגד כל עוד ישמרו זכויותיה המלאות ואחריותו של הזוכה תישמר באופן מספק בנוסף לאחריות התאגיד הייעודי.
.55	75	13.3	מבוקש להבהיר מדוע נוספה הפסקה האחרונה, המקנה למנהלת סמכות לקבוע הוראות שונות ביחס להמחאת זכויות או שעבודן, שכן נוסח זה מרוקן מתוכן את ההסדר שנקבע בסעיף. מוצע למחוק את הפסקה האמורה, על מנת לייצר ודאות משפטית וכלכלית הנדרשת גם למוסדות הפיננסיים המלווים.	הסעיף נועד, ככלל, לאפשר לחברה גמישות לטובת הזוכה והפרויקט.
.56	75	13.6	מבוקש להוסיף בסיפא "ובכפוף לעמידה בדרישות תנאי ההסכם של היזם עם הגורם המממן". לצורך סעיף זה, "הגורם המממן" משמעו - בנקים ישראליים או גופים מוסדיים שהעמידו ו/או יעמידו למספק הזוכה או לבעלי השליטה בזוכה מימון להקמת הפרויקטים.	על היזם לוודא שתנאי ההסכם עם הגורם המממן לא ימנעו המחאה של התקשרות למועצה אזורית יואב. בכל בעיה, חובת היזם להעלות את הנושא לדיון והחלטה במינהלת. באשר לזוהר גורם מממן בפרויקטים – ראו סעיף 7.1.1 לחוזה
.57	75	14.2	מבוקש למחוק את המילים "או בעקיפין".	אין שינוי.
.58	76	14.3	מבוקש להבהיר כי כל שיפוי כאמור בסעיף זה, הינו שיפוי מכוח דין ו/או פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו.	אין שינוי.
.59	76	17	מבוקש להבהיר כי כל מידע שיועבר בהתאם לסעיף זה, יועבר כפוף להודעה מראש ובכתב לבעל המידע כי המידע עומד להיחשף, ואף לאחר שניתנה לו ההזדמנות להתגונן ולפעול למניעת חשיפת המידע.	אין שינוי. ראו סעיף 17.3 לחוזה.
.60	78	18.2	1. מבוקש כי במקום המילים "ומתחייב כי הזכויות בכל המידע" יבוא "ומתחייב כי הזכויות בכל המידע שנוצר על ידי היזם". 2. כמו כן, לאחר המילים "יהיו קניינה הבלעדי של החברה" מבוקש להוסיף "ככל שלא היו בידי היזם קודם להתקשרות זו, ובכפוף לכך שלמידע זה קיימת זיקה ישירה ובלעדית להתקשרות היזם החברה".	1. אין שינוי. 2. תימחק המילה "בלעדי".
.61	79	18.7	מבוקש להבהיר כי אחריות היזם לפיצוי ו/או שיפוי כאמור בסעיף זה כפופה לתנאים המצטברים דלהלן: 1. התקבל פס"ד חלוט. 2. החברה הודיעה ליזם על כל תביעה או דרישה כאמור מיד עם היוודע לה על כך ואפשרה ליזם לנהל את ההגנה ולא התפשרה בשמו ובמקומו ו/או ללא אישורו של היזם מראש ובכתב.	אין שינוי.
.62	79	18.9	מבוקש להוסיף בסיפא "לתקופה של חמש שנים".	אין שינוי.
.63	80	21.1	מבוקש כי המילים "לפי שיקול דעת החברה" בפסקה השלישית יימחקו.	אין שינוי.
.64	81	21.4	מבוקש כי יתווספו המילים "והכל על פי דין".	אין שינוי.
.65	81	21.5	מבוקש למחוק את המילים "על חשבון היזם". הפרה יסודית של ההסכם מצדיקה ביטולו ולכן אין מקום להוסיף על כך ומעבר לפיצויים הנדרשים על פי דין ובהתאם לתנאי ההסכם גם את חיוב היזם בהתקשרות עם קבלן אחר לאחר הביטול. מבוקש להבהיר את הסעיף בהתאם.	אין שינוי.
.66	81	21.8	1. סעיף 7 - סעיף זה מתייחס לקשת רחבה מאוד של דרישות, אשר לא בהכרח ניתנו להם מסגרת הזמנים הדרושה, ואף לא ניתן להתחייב להם בשל העובדה כי ייתכן והנפקת המסמכים תלויה בגורמים שאינם היזם. לכן, מבוקש למחוק את הסעיף או לכל הפחות להבהיר כי מדובר על מסמך שהנפקתו אינה תלויה בגורם אחר שאינו היזם, וניתן לו זמן סביר להמצאתו. 2. סעיף 8 - הפיצוי מופרז ואף לא מקובל בשוק זה לקבוע פיצוי מוסכם כלל. מבוקש למחוק את הסעיף ולקבוע כי פיצוי בגין הפרת ההסכם הינו ככל הפרה אחרת של תנאי המכרז, ו/או על פי כל דין. 3. סעיף 9 - מבוקש למחוק. הסכומים המפורטים בסעיף אינם סבירים ואינם מידתיים לנזק שעלול להיגרם כתוצאה מהאיחור.	1. לזוכה תינתן מסגרת זמנים סבירה, לפי המועדים החוזיים, וככל שלא נקבעו - לפי שיקול דעת החברה, להמצאת הנדרש, כך שהמועדים יהיו ידועים לו. 2. אין שינוי. 3. אין שינוי.
.67	82	23.1	מבוקש להבהיר כי נוסח החוזה המפורט כאמור בסעיף זה, יהיה נוסח המוסכם על שני הצדדים, והצדדים יעשו כל שביכולתם על מנת להגיע להסכמות בעניין זה. ובכל מקרה, תנאי ההסכם יהיו סבירים ומידתיים ובהתאם לנהוג בשוק.	החברה תשאף ככל הניתן להגיע להסכמות בכל נושא מהותי עבור הזוכה, לרבות בשים לב ליעוץ משפטי ומקצועי באשר לסבירות והוגנות הדרישות.
.68	82	23.5	מבוקש למחוק את הסעיף. העברת כל מידע אודות התקשרות זו תעשה על פי דין.	אין שינוי. ההוראה מחייבת שכל המידע הנוגע להתקשרות ואשר חשוף בפני החברה יהיה חשוף גם בפני המועצה והרשויות המוסמכות.
.69	85	1	מבוקש כי לאחר המילים "לערך ולקיים" יתווספו במילים "בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו".	מאושר
.70	85	2.3	1. מבוקש כי לאחר המילים "אחריות מקצועית" יתווספו המילים "משולב חבות מוצר". 2. מבוקש כי במקום המילים "כל זמן.. דין" יירשמו המילים "3 שנים מתום ההתקשרות".	1. מאושר 2. ללא שינוי בתנאי המכרז

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
.71	85	3.1.2	מבוקש למחוק את המילים "מנהל הפרויקט...מי מהמבוטחים)".	ללא שינוי בתנאי המכרז
.72	85	3.1.3	1. מבוקש למחוק את המילים "כולל מע"מ)". 2. מבוקש למחוק את המילים "כולל מבנה הפרויקט".	1. מאושר 2. מאושר
.73	85	3.1.5	1. מבוקש למחוק את המילים "העמדת האתרים לרשות היזם או כניסתו לאתרים ו/או" 2. מבוקש כי לאחר המילים "רכוש כלשהו" יירשמו המילים "ו/או מיום תחילת ביצוע העבודות"	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז
.74	86	3.1.8	נבקש למחוק סעיף זה ולהסתפק בהמצאת אישור קיום ביטוחים כנדרש.	ללא שינוי בתנאי המכרז
.75	86	3.2	1. מבוקש כי במקום המילה "הבאים" יירשמו המילים "ובגין הבאים". 2. מבוקש כי במקום המילה "ומי" יירשמו המילים "ובגין מי". 3. מבוקש כי במקום המילים "כל זמן.. דין" יירשמו המילים "3 שנים מתום ההתקשרות".	1. מאושר 2. מאושר 3. ללא שינוי בתנאי המכרז
.76	86	3.3	לעניין גבול אחריות מקצועית משולב חבות מוצר מבוקש להקטין את גבול האחריות מ- 8,000,000 ל- 4,000,000 ₪	ללא שינוי בתנאי המכרז
.77	86	4.5	1. מבוקש כי לאחר המילים "אחריות מקצועית" יתווספו המילים "משולב חבות מוצר". 2. בשורה השנייה מבוקש כי במקום המילה "הבאים" יירשמו המילים "ובגין הבאים". 3. מבוקש כי במקום המילים "משך כל זמן שתחול על היזם אחריות על פי דין" יירשמו המילים "3 שנים מתום ההתקשרות".	1. מאושר 2. מאושר 3. ללא שינוי בתנאי המכרז
.78	86	4.6	מבוקש לשנות את הסכום 20,000,000 ₪ לסכום 10,000,000 ₪	ללא שינוי בתנאי המכרז
.79	87	5.1	מבוקש למחוק את המילים "מנהל הפרויקט והמפקח".	ללא שינוי בתנאי המכרז
.80	87	5.4	מבוקש כי במקום "60" יבוא "30".	ללא שינוי בתנאי המכרז
.81	87	5.5	מבוקש למחוק את המילים "מנהל הפרויקט והמפקח".	ללא שינוי בתנאי המכרז
.82	87	5.6	מבוקש למחוק סעיף זה.	ללא שינוי בתנאי המכרז
.83	87	6.3	1. מבוקש למחוק את המילים "ו/או בשימוש" 2. מבוקש למחוק את המילים "ו/או מי מטעמו". 3. מבוקש למחוק את המילים "מנהל הפרויקט והמפקח".	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז 3. ללא שינוי בתנאי המכרז
.84	87	7	1. מבוקש למחוק את המילים "בשמו ובשם הבאים מטעמו" 2. מבוקש למחוק את המילים "וכן את מנהל הפרויקט והמפקח" 3. מבוקש למחוק את המילים "ועל ידי מי מטעם היזם".	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז 3. ללא שינוי בתנאי המכרז
.85	87	8	1. מבוקש למחוק את המילים "לא יאוחר מ- 14 ימים". 2. מבוקש למחוק את המילים "7 ימים לפני". 3. מבוקש כי לאחר המילים "אחריות מקצועית" יתווספו המילים "משולב חבות מוצר". 4. מבוקש למחוק את המילים "כל תקופת... על פי דין" ובמקומן יירשמו המילים "3 שנים מתום ההתקשרות".	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז 3. ללא שינוי בתנאי המכרז 4. ללא שינוי בתנאי המכרז
.86	87	9	1. מבוקש למחוק את המילים "לא יאוחר מ- 7 ימים....היזם או" ולהחליפן במילה "טרם". 2. מבוקש למחוק את המילים "7 ימים לפני". 3. מבוקש למחוק את המילים "כל תקופת... על פי דין" 3 שנים מתום ההתקשרות".	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז 3. ללא שינוי בתנאי המכרז
.87	87	10	1. בשורה השנייה מבוקש למחוק את המילים "לא יאוחר מ- 7 ימים". 2. בשורה השלישית מבוקש למחוק את המילים "לא יאוחר מ- 7 ימים". 3. מבוקש כי לאחר המילים "אחריות מקצועית" יתווספו המילים "משולב חבות מוצר". 4. מבוקש למחוק את המילים "כל תקופת... על פי דין" ובמקומן יירשמו המילים "3 שנים מתום ההתקשרות".	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז 3. מאושר 4. ללא שינוי בתנאי המכרז
.88	88	11	מבוקש כי לאחר המילים "על פי נספח זה" יתווספו המילים "וזאת מבלי לגרוע מהוראות המפקח על הביטוח"	מאושר
.89	88	16	מבוקש כי לאחר המילים "על פיהם" יירשמו המילים "וכל עוד הדבר אינו נוגד את אינטרס היזם".	ללא שינוי בתנאי המכרז

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
.90	88	20	מבוקש להוסיף לסיפא הסעיף את המילים "למרות האמור בסעיף זה מוסכם כי איחור של עד 15 ימי עסקים בהמצאת אישור קיום הביטוחים לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם".	ללא שינוי בתנאי המכרז
.91	89-90	אישור קיום ביטוחים בקשר לתכנון העבודות	1. מבוקש למחוק קוד 040. 2. מבוקש לשנות את ימי ההתראה מ- 60 ל- 30.	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז
.92	91-92	אישור קיום ביטוחים עבודות הקמה	פרק כל הסיכונים: 1 רכוש סמוך – מבוקש להוסיף את המילים "מקסימום 500,000 ₪" 2 רכוש עליו עובדים – מוצע להוסיף את המילים "מקסימום 500,000 ₪" 3 רכוש בהעברה - מבוקש להוסיף את המילים "מקסימום 500,000 ₪" 4 פינוי הריסות - מבוקש להוסיף את המילים "מקסימום 500,000 ₪" 5 הוצאות תכנון מדידה - מבוקש להוסיף את המילים "מקסימום 500,000 ₪" 6 מבוקש למחוק קודי כיסוי 338 ו-345. פרק צד שלישי: מבוקש למחוק קוד 322	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז 3. ללא שינוי בתנאי המכרז 4. ללא שינוי בתנאי המכרז 5. ללא שינוי בתנאי המכרז 6. מאושרת מחיקת קוד 338, היתר ללא שינוי בתנאי המכרז
			פרק צד שלישי: מבוקש למחוק קוד 322 פרק אחריות מקצועית משולב חבות מוצר: מבוקש להקטין את גבול האחריות ל- 4,000,000 ₪ פרק חבות מוצר משולב אחריות מקצועית: מבוקש להקטין את גבול האחריות ל- 4,000,000 ₪ פרק רכוש / צמ"ח - מאושר	פרק צד שלישי: ללא שינוי בתנאי המכרז פרק אחריות מקצועית משולב מוצר: ללא שינוי בתנאי המכרז פרק אחריות מוצר משולב מקצועית: ללא שינוי בתנאי המכרז פרק רכוש / צמ"ח - מאושר
.93	94-96	אישור קיום ביטוחים (תקופת הפעלה ותחזוקה)	1. מבוקש לשנות את גבול האחריות מ- 20,000,000 ₪ ל- 10,000,000 ₪ 2. מבוקש למחוק קודים 329, 348. ימי התראה: מבוקש לשנות מ- "60" ל- "30".	1. ללא שינוי בתנאי המכרז 2. ללא שינוי בתנאי המכרז ימי התראה: ללא שינוי בתנאי המכרז
.94	95	נספח ג'3 - פתיח	מבוקש להבהיר את הפתיח ואף למחוק את המילים "החברה רשאית לדרוש חתימה על נספח/חוזה ייעודי הכולל הוראות נוספות או אחרות, לרבות התניית פרויקט מסוים בחתימה כאמור, וליזם לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך. היום לא יכול להסכים להתחייב לכל הוראה שהיא שאינה כלולה בהוראות מכרז זה או ההסכם המצורף.	ראו מענה לשאלה 67 לעיל.
.95	99	4	מבוקש להבהיר כי תשלומים שמתבעם ו/או על פי דין חלים על החברה ו/או על בעל האתר, לפי העניין, ימשיכו לחול עליהם ולא יועברו לאחריות היזם.	אין שינוי. חבות בהיטל השבחה ובארנונה היא לפי הדין, לרבות בכל הנוגע לגורם החב בתשלום.
.96	נספח ג'4 - עמ' 1	1.3.1	מבוקש להבהיר כי פינוי פסולת וציוד שאין בו צורך מגנות קיימים ייעשה על חשבון המזמינה ו/או הרשות.	לא מקובל.
.97	נספח ג'4(ו)	2.2, 2.7	מבוקש למחוק את הסעיפים. בדומה לאמור בסעיף 4.5 לנספח, מי שאמון על התקנת המונים החכמים היא חח"י, ולא המספק.	מקובל.
.98	נספח ג'4(ו)	2.1.1 2.1.2 2.2 2.4 2.11	מבוקש למחוק את הסעיפים. בדומה לאמור בסעיף 4.5 לנספח, האמון על המונים החכמים היא חח"י, ולא המספק.	מקובל.
.99	נספח ג'4(ו)	2.10	נתונים היסטוריים וזמן אמת אינם ברשות המספק, ולכן מבוקש למחוק את ההתייחסות אליהם.	מקובל
.100	נספח ג'4(ו)	4.1	מבוקש לעדכן את המועדים בסעיף שיתאמו את לוחות הזמנים של המכרז.	המספק מתחייב לספק למזמין חשמל החל מיום 01.06.2026
.101	נספח ג'4(ו)	6.1	מבוקש לעדכן את ההספק בסעיף.	יעודכן עם חתימת החוזה
.102	מכרז - עמ' 2	טבלת מועדים	סבב הבהרות נוסף: נוכח מורכבות המכרז והיקף הנושאים המסחריים והמשפטיים, ועל מנת להבטיח כי ההצעות שיוגשו יהיו מדויקות ותואמות את כוונת הרשות נבקש לקבוע מועד לסבב הבהרות נוסף (סבב ב').	אין שינוי. מדובר במכרז שני לאחר שגם במכרז הראשון התאפשרו סבבי שאלות הבהרה.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
			סבב זה יתאפשר לאחר פרסום תשובות החברה לשאלות ההבהרה הנוכחיות, וזאת בדומה למנגנון שאושר במכרז הקודם שפורסם, על מנת לאפשר למציעים לחדד סוגיות מהותיות שינבעו מתוך התשובות.	
103	אספקת חשמל – כללי		נבקש לקבל כמות צריכה מינימאלית ומקסימלית הנדרשת במכרז. המידע הזה הינו מהותי לנתוני המכרז ויכולות המציעים לגשת למכרז.	אין בנמצא.
104	ג(4) – אספקת עמ' 1 עמ' 2 חוזה – עמ' 60	2.1.1 2.2 5.1	1. דרישה כי הזוכה יתקין מונים חכמים תוך 4 חודשים ממועד קבלת הזמנת עבודה אינה מקובלת היות והתקנת מונים חכמים באתרי הצרכן (הרשות) מתבצעת ע"י חברת החשמל ולא ע"י מספק פרטי, ע"פ לוח זמנים של חח"י אל מול הרשות.	מקובל
105	ג(4) – אספקת כללי		נבקש לקבל נתוני צריכה בקבצי אקסל, חצי שעתי וכן נתונים על מונים בסיסיים וחכמים.	אין בנמצא.
106	ג(4) – אספקת כללי מכרז – עמ' 7	2.2.1 ס.	לנוכח המחסור בחשמל ועל מנת שהספק יוכל להיערך בהתאם, נבקש להבהיר כי מועד אספקת החשמל יקבע בתיאום בין הרשות לזוכה, ובהתאם להיקף האספקה הנדרש ע"פ דו"חות הצריכה שיופקו.	אין שינוי.
107	ג(4) – אספקת כללי מכרז – עמ' 7	2.2.1 ס.	בנוסף, לאור המחסור בחשמל, יש להתנות את אספקת החשמל ביכולת ייצור ואגירה, כך שבמידה ועד סוף שנת 2026 לא תהייה היתכנות לפרויקטים בשילוב מתקני ייצור ואגירה (צו עבודה תחום ותשובת מחלק חיובית) בקיבולת של MWH 50 ומעלה, הספק לא יהיה מחויב באספקת החשמל לרשות.	אין שינוי.
108	ג(4) – אספקת עמ' 1	2.12	כיוול מונים מבוצע ע"י חח"י, אי לכך נבקש למחוק סעיף זה.	מקובל.
109	אספקת חוזה עמ' 60	5.3 ס.	הסעיף אינו מקובל ונבקש למחוקו. לחלופין – נבקש הדדיות והסכמת הספק בצירוף צרכנים להסכם, הגם אם הם גופי סמך. הספק "מוכר" את החשמל ע"פ הסכמים הנחתמים זמן רב מראש ואינו יכול לקלוט צרכנים חדשים באופן מידי.	אין שינוי. הסעיף כולל התראה של 6 חודשים מראש.
110	אספקת חוזה – עמ' 61	5.7	פיצוי מוסכם – אינו מקובל בתחום זה ויש למחוק סעיף זה. יש לזכור כי הרשות משלמת לספק בגין קבלת השרות.	אין שינוי.
111	אספקת כללי		כנהוג בתחום ובהתאם לדרישות הרגולטוריות, נבקש לבצע הפרדה בין ההסכמים, כך שהסכם אחד יכלול את כל ההוראות הנוגעות לאספקת החשמל בלבד ("הסכם אספקת החשמל") והסכם נוסף יכלול את יתר ההוראות הנוגעות למכרז – עבודות ואחריות בהקשר זה וכיו"ב ("הסכם כללי"). הפרדה כאמור נדרשת מאחר ומדובר ב- 2 הסכמים שונים שייחתמו עם 2 גופים שונים. המציע יבצע את כל העבודות הקשורות בהקמת מתקני ייצור חשמל/אגירה וכדומה, כאשר גוף נפרד הקשור למציע ומספק חשמל (בהתאם לרישיון אספקת חשמל ללא אמצעי ייצור) ועוסק באספקת חשמל בלבד, יבצע את אספקת החשמל למזמין.	אין מניעה שההתקשרות לאספקת חשמל תהיה על בסיס הסכם אספקה שישלח על ידי הזוכה/ המספק, אולם בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות המכרז על כלל מסמכיו.
112	אספקת כללי		מבקשים להבהיר כי ההתקשרות למתקני אגירה מכל סוג שהוא וכל הסדרה שהיא לרבות הסדרת שוק ו/או הסדרות תעריפיות אחרות ולא בהכרח לאלו הקשורים למונה צריכה ו/או צרכן ספציפי.	מקובל.
113	מכרז – עמ' 8 חוזה – עמ' 62	2.3.4 ס. 6.2 ס.	המנהלת מהווה את הבסיס להצלחת הפרויקטים ונדרשת לשקף נכונה את היחסים של שיתוף הפעולה ביישום המכרז ומינוף הפרויקטים ע"י היזם והרשות. לצורך ניהולה הנכון והאופטימאלי של המנהלת היזם נדרש להיות בעל יכולת השפעה שווה לרשות. אי לכך, נבקש כי מספר נציגי הרשות ומספר נציגי היזם יהיו שווים כך שירשם " המנהלת תורכב מ – 3 נציגים מטעם החברה ו – 3 נציגים מטעם הזוכה".	אין שינוי.
114	מכרז – עמ' 8	2.4 ס.	תשלום דמי מנהלת – נבקש למחוק את הדרישה לתשלום ראשוני של דמי המנהלת בסך 150,000 ש"ח ולחייב את היזם בתשלום דמי מנהלת כחלק מקיום הפרויקטים ובהתאם להכנסות הפרויקטים. לחלופין,	אין שינוי.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
			סכום זה יוחזר ליזם במידה והרשות תמנע מקידום הפרויקטים הנדרשים ע"י היזם, בתוספת ריבית והצמדה.	
115	מכרז – עמ' 8	ס. 2.4	תשלום ליועצים – נבקש להבהיר כי בחירת היועצים והתשלום להם יעשה בשיתוף פעולה מלא עם היזם (היות והיזם נדרש לעבוד עימם ומשלם שכרם). נבהיר כי חלק מהדברים יבוצעו על ידי הצוות הקיים של הזוכה כבעל הניסיון בתחומים אלו, ככול וקיימים גורמים אלו.	אין שינוי.
116	מכרז – עמ' 9 חוזה – עמ' 64	ס. 2.5.3 ס. 7.2	תשואת הפרויקט וחובת ביצועו ע"י היזם ע"פ אבן בוחן של פריים +2% אינם בנקבילים ויקשו על יישום הפרויקטים עד כדי אי יכולת ביצועם – מבוקש לעדכן את הרף ל- "פריים + 4%" כתנאי לחובת ביצוע.	אין שינוי.
117	מכרז – עמ' 10	ס. 2.6	חלוקת המניות וכח ההצבעה במנהלת נדרשים לשאוף לשוויוני בין הרשות ליזם וזאת על מנת למטב את פעילות המנהלת ולהביא לבסיס פעולה פורה להנבת רווחים. נבקש לשנות כך שכוח ההצבעה במנהלת וחלוקת רווחים תהייה שוויונית, ולכל הפחות, 51% לרשות ו 49% ליזם.	אין שינוי
118	מכרז – עמ' 10 חוזה – עמ' 65	ס. 2.6 ס. 7.4	נבקש דוגמה והסבר אילו פרויקטים ואת אופן חישוב ההכנסות וחלוקת הרווחים יכולו על הצדדים במכרז. לצורך העניין פרויקט אגירה מ"ג/מתקן סולארי וכ. נבקש דוגמה מספרית לאופן חישוב ההכנסות וחלוקת הרווחים בפרויקט אגירה.	<p><u>דוגמא כללית למפל תשלומים בשלב המנהלת / תאגיד (ט.ל.ח, מבלי לגרוע מתנאי החוזה):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> פרויקט אנרגיה בשווי של 1,000,000 ₪ ותשואה שנתית צפויה של 10% (100,000 ₪) מוקם ע"י הון היזם בשיעור של 20% ומימון חיצוני (צד ג') בשיעור של 80%. ההון העצמי אמור להיות מועמד ביחס של 60% חכ"ל (120,000 ₪) ו-40% יזם (80,000 ₪). יחד עם זאת, היזם מעמיד את ההון העצמי עבור החכ"ל בדרך של הלוואת בעלים ("הלוואת ההון העצמי") – דהיינו 120,000 ₪ בריבית חוב בכיר +2%. עלויות תפעול פרויקט של כ-15% - 15,000 ₪ כך שהרווח התפעולי השנתי הינו 85,000 ₪. עלויות מימון צד ג' – 10,000 ₪ כך שהרווח לאחר מימון הינו 75,000 ₪. מתשואת הפרויקט המתקבלת, לאחר הפחתת עלויות תפעול, משולמת הלוואת ההון העצמי שהיזם העמיד לטובת החכ"ל במשך חמש שנים מיום ההפעלה המסחרית (תשלום ראשון שנה לאחר ההפעלה המסחרית). לפיכך מתוך ה-75,000 ₪ משולמים שנה לאחר הפעלה מסחרית קרן של 25% מהלוואת ההון העצמי וכן ריבית. בדוגמה כאן, נניח כי ריבית החוב הינה 6% ומכאן יוצא כי ריבית הלוואת הבעלים הינה 8%. כן נניח שלפרויקט לקח שנה להיות מוקם. דהיינו הלוואת ההון העצמי צברה ריבית של 8% בשנת ההקמה ו-8% בשנת ההפעלה הראשונה – (9,600 ₪ כל שנה). 120,000 הפרוסים על פני 4 שנים: 30,000 ₪ בשנה. דהיינו החזר התשלום הראשון של הלוואת ההון העצמי יהיה כדלקמן: 30,000 פלוס 9,600 כפול שתיים וסה"כ: 49,200 ₪. היתרה – 75,000 ₪ פחות 49,200 ₪ מחולק כדיבידנד בין היזם (40%) לחכ"ל (60%). יודגש כי המנהלת יכולה, בהסכמה גורפת, להחליט לא לחלק את הסכום הנ"ל. בתחילת השנה השניה – גובה קרן הלוואת ההון בעצמי הינו 120,000 ₪ פחות 30,000 ₪ דהיינו – 90,000 ₪. גובה הריבית אשר יחושב הינו 8%, דהיינו 7,200 ש"ח ₪ ומכאן כי התשלום בשנה זו יהיה 30,000 ועוד 7,200 ₪. היתרה – 75,000 ₪ פחות 37,200 ₪ מחולק כדיבידנד בין היזם (40%) לחכ"ל (60%). יודגש כי המנהלת יכולה, בהסכמה גורפת, להחליט לא לחלק את הסכום הנ"ל. כך בתום שנת ההפעלה השניה יתרת הלוואת ההון העצמי הינה 60,000 ₪. לאחר מכן ממשיך התהליך עד סיום 4 השנים. לאחר סיום כיסוי הלוואת ההון העצמי, החלוקה ברווחי הפרויקט תהיה על פי שיעור האחזקה הקבוע – 60% חכ"ל ו-40% יזם. <p>במקרה של סתירה – הוראות החוזה גוברות.</p>
119	מכרז – עמ' 10 חוזה – עמ' 66	ס. 2.7 ס. 8	נבקש הסבר על אופן חלוקת ההכנסות בפרויקטים שונים	ראו מענה לשאלה 118 לעיל.
120	מכרז – עמ' 10 הסכם – עמ' 57	ס. 2.9 ס. 3.6	גם בהקמת התאגיד, חלוקת המניות וכח ההצבעה נדרשים לשאוף לשוויוני בין הרשות ליזם וזאת על מנת למטב את פעילות התאגיד ולהביא לבסיס פעולה פורה להנבת רווחים ויישום הפרויקטים. נבקש לשנות כך שכוח ההצבעה בתאגיד וחלוקת הרווחים תהייה שוויונית, ולכל הפחות, 51% לרשות ו 49% ליזם ובכפוף לאישור משרד הפנים.	אין שינוי.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
121	מכרז – עמ' 21	ס. 2	"פרויקט סוג 2 – תכנון והקמה בפועל ואחזקה של קירוי סולארי נמוך (קירוי חניות)..." נבקש למחוק את הדרישה לקירוי חניות ו/או קירוי נמוך בלבד ולאפשר להוכיח סעיף זה באמצעות קירוי (ללא הבחנה אם נמוך או גבוה) מהסיבות הבאות: 1. בקירוי גבוה (כגון מגרש ספורט) דרישות האיכות והמקצועיות מחמירים יותר ומורכבים יותר מקירוי נמוך. בהכרח יזם שבנה קירוי גבוה עומד בדרישות קירוי הנמוך. 2. הדרישה לקירוי נמוך מהווה חסם היות ומגרשי חנייה מעטים יחסית בארץ מקורים. עוד פחות מגרשי חנייה במרחב המוניציפלי של רשות.	אין שינוי. אין דרישה לקירוי חניות ו/או קירוי נמוך בלבד דבמכרז שבנדון.
122	מכרז – עמ' 23	ס. 12.2	נבקש לשנות מ 7 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה ל 14 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה. כמו כן, נבקש להבהיר כי אישור קיום ביטוחים חתום ע"י חברת הביטוח נחתם ע"י חברת הביטוח אך ורק בהתאם לתכולת צו עבודה. אי לכך, אישור קיום ביטוחים יוגש למועצה לאחר חתימה על צו עבודה ולא יאוחר מ 5 ימים לפני תחילת העבודות בפועל.	אין שינוי.
123	חוזה – עמ' 63	ס. 5.8	קירוי סולארי גבוה במגרשי ספורט – דרישת קיום הפרויקט ללא תלות בפרויקטים אחרים אינה ראלית. פרויקט של קירוי מגרשי ספורט, לבדו, אינו כללי ואינו בר ביצוע. נציע לאפשר לקיים פרויקט קרוי מגרש בודד כנגד ביצוע פרויקט פוטו וולטאי על גבי גגות ביחס של 1.5 מגה גגות עבור כל קירוי בודד וזאת על מנת להפוך את הפרויקטים לכדאיים כלכלית.	אין שינוי.
124	הסכם – עמ' 102	10.2.2	נבקש לעדכן את שיעור הניכוי לשנה מ-10% ל-3% בחישוב השווי.	אין שינוי.
125	הסכם – עמ' 102	10.2.2	נבקש להכיר בכל התשלומים למנהלת (לרבות המקדמה) כהוצאה בחישוב שווי הפרויקט.	לא מקובל. התשלום הראשוני למנהלת לא חוזר בכל מקרה. כל הוצאה שאינה קשורה ישירות להקמה והפעלת פרויקט מסוים לא תאושר. כל הוצאה שתוצג תיבחן על ידי המנהלת.
126	הסכם – כללי		במידה והרשות תחליט להקים תאגיד, נבקש להבהיר באחריות מי הליך הקמת התאגיד.	הרשות אחראית להוביל תהליך תיאגוד, אם יוחלט לקדם הליך שכזה.
127	הסכם – כללי		האם קיים מנגנון פיצוי במקרה של פיתוח העיר לגובה שעשוי להשפיע על הצלחות שלא נלקחו בחשבון בעת הקמת המערכות הסולאריות?	אין שינוי.
128	מכרז – עמ' 17 הצעת מחיר – עמ' 111	ס. 7.1.1 ס. 1.1 – ס. 2	נבקש להתאים את ההנחה המוצעת שלא יפחתו מ 4.5%.	אין שינוי.
129	מפרט ג(4) – תחזוקה עמ' 1	ס. 1.6	נבקש להבהיר כי אין חובה להתקין מד קרינה בכל אתר (אלא במדגמיים).	מקובל.
130	מפרט ג(4) – תחזוקה מעמ' 2	ס. 3	1. נבקש לשנות את כל הבדיקות החצי שנתיות לבדיקות שנתיות (למעט ניקיון פאנלים), כגון חלק מסעיף ממירים, בדיקת שלמות כבלים והעדר פגיעות בבידוד, בדיקת מערכת תקשורת. הנוהג בשוק הוא לבדוק את כלל הבדיקות בבדיקה מקיפה פעם בשנה וככל שיש תקלה, מטפלים בה נקודתית. 2. בסעיף מדרכים - להוסיף "(אם קיים)" כמו סעיפים אחרים. לא בכל אתר יש מדרכים, רק במקומות שבהם יש גג קל ונדרש לשים מדרכים.	אין שינוי.
131	מפרט ג(4) – תחזוקה עמ' 10	ס. 4.1	תקופת השטיפות בארץ היא מחודש אפריל ועד חודש אוקטובר. על בסיס ניסיון בתחום – מקובל לקיים בתקופה זו, כל חודש וחצי שטיפה. אי לכך נבקש לשנות את מספר השטיפות ל 4 שטיפות בשנה.	אין שינוי.
132	מפרט ג(4) – תחזוקה עמ' 14	רשימת מתקנים	נבקש לקבל רשימת מתקנים עדכנית.	אין במצא.
133	מכרז – עמ' 58	ס. 3.9	פסקה ג' – זכות חתימה של הרשות בחשבונות הבנק – נבקש כי ההחלטה לא תהייה חד צדדית של הרשות אלא בתיאום ובהסכמת היום ובהתאם לפרוטוקול שייקבע.	אין שינוי. הזוכה יוכל להציג את בקשותיו בעניין בכל עת.
134	מכרז – כללי		נבקש להבהיר כי לזוכה תהיה האפשרות להסתייג להקמת מתקני אנרגיה ו/או כל פרויקט אחר ע"פ מכרז ו/או הסכם זה, בהתקיים אחד התנאים: לגבי עלויות הקמה וכדאיות כלכלית הנושאים נבחנים מראש בעת אישור פרויקט במנהלת.	אין שינוי.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
			א. שינויים בכדאיות הכלכלית כגון שינויים באסדרות, בתעריפי החשמל, בתעו"ז, דרישות המימון מהגופים המוסדיים וכו' ב. אי קבלת ההיתרים הנדרשים מכל רשות נדרשת ג. אי חתמה ו/או ביטול הסכם התקשרות עם מחלק דומננטי. ד. עלויות הקמה ו/או תפעול חריגות הגורמות לחוסר כלכלי ומימוני להקמת המתקן. תנאים הללו מהותיים ונדרשים לקבל ביטוי בחוזה.	לגבי דרישות להיתרים וכד', מובן מאליה כי לא יבוצעו עבודות שאינן לפי הדין.
135	נספח ג(א) מערכות סולאריות	1.3.1	נבקש להוסיף "ככל שהיקף הפינוי הינו סביר ביחס לעבודות הקבלן".	אין שינוי.
136	נספח ג(א) מערכות סולאריות	7.5	נבקש להגדיר עמידת המערכת לפי תקן הרוחות ולא להגדיר מספר ספציפי.	אין שינוי.
137	נספח ג(א) מערכות סולאריות	7.7	מבקשים למחוק את גובה ההתקנה. לחלופין, נבקש לשנות את גובה ההתקנה ח 20 ס"מ שהינו גובה אבן עיגון סטנדרטית.	אין שינוי.
138	נספח ג(א) מערכות סולאריות	17.1	נבקש להוסיף "ככל שידרש".	אין שינוי.
139	נספח ג' עמ' 83	2	הסעיף יימחק במלואו על תתי סעיפיו – מדובר ביזם ולא מתכנן	ללא שינוי בתנאי המכרז.
140	נספח ג' עמ' 83	3.1.4	אבקש למחוק את המלל "ובדואר רשום"	מאושר.
141	נספח ג' עמ' 84	3.3	אבקש כי גבול האחוריות בחבות המוצר ואחריות מקצועית יעמוד על סך 4,000,000 ₪	ראו תשובה בשאלה 76.
142	נספח ג' עמ' 84	4.4	אבקש כי המלל "כל חריג ו/או סייג לעניין רכוש של המזמין הנמצא בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בשימוש של היזם - יבוטל. רכוש המזמין ייחשב רכוש צד ג". יימחק ובמקומו יבוא המלל "רכוש המזמין ייחשב צד ג' למעט רכוש עליו עבדו במישרין."	ללא שינוי בתנאי המכרז.
143	נספח ג' עמ' 84	4.5	אבקש כי ביטוח אחריות מקצועית יהיה בגבול אחריות משולב עם חבות המוצר	מאושר.
144	נספח ג' עמ' 85	5.1	לאחר המילים "מנהל הפרויקט והמפקח" יתווסף המלל "למעט בגין אחריותם המקצועית"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
145	נספח ג' עמ' 85	5.5	לאחר המילים "מנהל הפרויקט והמפקח" יתווסף המלל "למעט בגין אחריותם המקצועית"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
146	נספח ג' עמ' 85	5.6	הסעיף יימחק	ללא שינוי בתנאי המכרז.
147	נספח ג' עמ' 85	6.3	לאחר המילים "מנהל הפרויקט והמפקח" יתווסף המלל "למעט בגין אחריותם המקצועית"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
148	נספח ג' עמ' 85	7	לאחר המילים "מנהל הפרויקט והמפקח" יתווסף המלל "למעט בגין אחריותם המקצועית"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
149	נספח ג' עמ' 85	8	יימחק המלל "לא יאוחר מ- 14 ימים לפני מועד החתימה על ההסכם וכתנאי לחתימת המזמין על ההסכם. המצאת האישור הינו תנאי מתלה ומקדמי לחתימת ההסכם". ובמקומו יירשם "טרם תחילת ביצוע העבודות" בנוסף, יימחק המלל "7 ימים לפני" וכן יתווסף בסיפא המלל "לבקשת המזמין בכתב"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
150	נספח ג' עמ' 85	9	יימחק המלל "7 ימים לפני" וכן יתווסף בסיפא המלל "לבקשת המזמין בכתב"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
151	נספח ג' עמ' 85	10	יימחק המלל "7 ימים לפני" וכן יתווסף בסיפא המלל "לבקשת המזמין בכתב"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
152	נספח ג' עמ' 86	12	המילה "על תמחך ובמקומה יירשם "רשאי"	ללא שינוי בתנאי המכרז.
153	נספח ג' עמ' 86	20	יתווסף בסיפא המלל "על אף האמור, אי המצאת אישור ביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית, אלא אם חלפו 14 ימי עסקים מבקשת המזמין בכתב ובמהלכם לא הומצא אישור כאמור."	ללא שינוי בתנאי המכרז.
154	נספח ג' עמ' 86	21 – סעיף חדש	אבקש לכלול את הסעיף להלן: "על המזמין לקיים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו משך כל תקופת ההסכם ביטוח רכוש למבני המזמין ו/או בעלי הזכויות ולכל רכוש אחר תחת בעלותם ו/או חזקתם ו/או אחריותם לפי ערך כינון, מפני אובדן או נזק היזם בביטוח "אש	ללא שינוי בתנאי המכרז.

מספר סידורי	עמ' במכרז	סעיף	שאלה/הערה	מענה
			מורחב" וביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן הכנסות ו/או דמי שכירות בשל נזק שנגרם לרכוש המזמין ו/או בעלי הזכויות כאמור לעיל עקב הסיכונים המפורטים לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים לפחות (להלן: "ביטוחי המזמין"). ביטוחי המזמין יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי היזם ו/או הבאים מטעמו. על היזם ו/או הבאים מטעמו לא תוטל כל אחריות בגין אובדן או נזק שלמזמין ו/או בעלי הזכויות הזכות לקבלת שיפוי בגינו על פי ביטוחיהם (או שהייתה למזמין ו/או בעלי הזכויות הזכות לקבלת שיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי המזמין ו/או בעלי הזכויות). הפטור והויתור על זכות התחלוף לא יחולו לטובת אדם שגרם לנזק בזדון."	
155	נספח ג'2 (א) עמ' 87-88	אישור ביטוח תכנון	יימחק – מדובר ביזם ולא במתכנן.	ללא שינוי בתנאי המכרז.
156	נספח ג'2 (ב) עמ' 89	אישור ביטוח עבודות קבלניות	אבקש כי הרחבה רכוש עליו עובדים ו/או רכוש סמוך תהיה משולבת ובסך 2,000,000 ₪	ללא שינוי בתנאי המכרז.
157	נספח ג'2 (ב) עמ' 89	אישור ביטוח עבודות קבלניות	אבקש לשנות את ההרחבה רכוש בהעברה לסך 250,000 ₪ ולא יותר מ-20% משווי העבודה	ללא שינוי בתנאי המכרז.
158	נספח ג'2 (ב) עמ' 89	אישור ביטוח עבודות קבלניות	אבקש לשנות את ההרחבה פיננסי הריסות לסך 300,000 ₪ ולא יותר מ-20% משווי העבודה	ללא שינוי בתנאי המכרז.
159	נספח ג'2 (ב) עמ' 89	אישור ביטוח עבודות קבלניות	אבקש לשנות את ההרחבה הוצאות תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים ל-15% מהנזק ולא יותר מ-300,000 ₪ ולא יותר מ-20% משווי העבודה.	ללא שינוי בתנאי המכרז.
160	נספח ג'2 (ב) עמ' 89	אישור ביטוח עבודות קבלניות	אבקש לשנות את ההרחבה ציוד קל מתקנים ומבני עזר לסך 250,000 ₪ ולא יותר מ-20% משווי העבודה – מקסימום לפריט 40,000 ₪	ללא שינוי בתנאי המכרז
161	נספח ג'2 (ב) עמ' 90	אישור ביטוח עבודות קבלניות	אבקש לשנות את ההרחבה נזק ישיר פרק א ל לסך 300,000 ₪ ולא יותר מ-20% משווי העבודה מינימום 150,000 ₪	ללא שינוי בתנאי המכרז.
162	נספח ג'2 (ב) עמ' 90-91	אישור ביטוח עבודות קבלניות	אחריות מקצועית וחבות המוצר – אבקש כי גבול האחריות יהיה בסך 4,000,000 ₪	ללא שינוי בתנאי המכרז..
163	נספח ג'2 (ב) עמ' 91	אישור ביטוח עבודות קבלניות	פירוט השירותים – אבקש להסיר קוד 069	ללא שינוי בתנאי המכרז.
164	נספח ג'2 (ג) עמ' 93	אישור ביטוח – הפעלת ותחזוקה	צד שלישי – אבקש להסיר קוד 348	ללא שינוי בתנאי המכרז.
165	נספח ג'2 (ג) עמ' 93	אישור ביטוח – הפעלת ותחזוקה	אחריות מקצועית – אבקש כי הביטוח יהיה בגבול אחריות משולב עם חבות המוצר	מאושר.
166	עמ' 22	11.1.3.2	תיקון יזם - טעות סופר	בגין כל 0.1% הפחתה מהשיעור המירבי (6%) יופחתו 2 נק' ביחס לניקוד המקסימלי של 10 נק' (לרבות הפחתה של חלקי נקודות), ועד 4 נק' להצעה של 5.7%