

מועצה מקומית אפרת- מיזם אנרגיה- מענה לשאלות הבהרה 2.11.2022

מס' שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	פירוט השאלה	מענה
1	מסמכי קול קורא	סעיף 2.1.5.2 עמוד 4	הוצאות התפעול שיזם יהיה זכאי לקבלם חזרה בהתאם לסעיף 2.1.5.2 הינם בהתאם לסעיף זה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד יוקר המחיה וריבית שנתית של 4%. נכון למועד זה, ריבית הפריים עומדת על 4.25% וזאת לאחר עליית ריבית בנק ישראל שפורסמה ביום 3.10.22. בהתאם לכך נודה לאישור המועצה כי התוספת תהיה לפי ריבית פריים המעודכנת במועד השבת הוצאות התפעול, אשר לא תפחת מ- 4.25% או לריבית הפריים הנכונה למועד תחילת הפרויקט הגבוה מבין השניים. יצוין כי הריביות בבנק גבוהות וצפויות להיות גבוהות משיעור זה ועל כן נדרש לכל הפחות להתאים את הריבית לריבית פריים וכן להציב גבול תחתון לריבית 4.25% או לריבית פריים הנכונה למועד תחילת הפרויקט.	התוספת תהיה לפי ריבית פריים המעודכנת במועד השבת הוצאות התפעול, אשר לא תפחת מ- 4% או לריבית הפריים הנכונה למועד תחילת הפרויקט הגבוה מבין השניים. או ראו עדכון קול הקורא באתר מועצת אפרת
2		סעיף 2.1.5.3 עמוד 4	נא אישורכם כי גם במקרה של בעלות החכ"ל, ככל ואין מניעה לשעבוד המתקנים וכן מערכות הקירוי, החכ"ל יאפשר שעבוד זה ו/או כל התניות חלופיות לשעבוד עליהם יורה הגוף המממן ובלבד שלא יעבירו את בעלות החכ"ל על המתקנים לצד ג'.	לא מקובל. הסעיף יעודכן כך שהוא מתייחס גם לנכסים בבעלות מועצה לא ניתן לשעבד את נכסי החברה או

המועצה. על המציע להביא לשם ביצוע הפרויקט הון עצמי או לשעבד נכסים אחרים שבבעלותו. או ראו עדכון קול הקורא באתר מועצת אפרת	יובהר, כי מימון הפרויקטים על ידי גוף מממן הינם תנאי לכדאיות פרויקט וכן להיתכנות פרויקט ועל כן מתבקש החכ"ל לאשר את הנדרש לצורך מימון הפרויקט ובלבד שלא תהיה בדרישות הגוף המממן כדי להעביר את הבעלות במתקנים לגורם אחר ללא אישור החכ"ל.			
התיקון מתקבל באופן חלקי, וכפי שיופיע בנוסח ה"קול קורא" החדשה באתר המועצה. מקבלים את התיקון המוצע לאור התיקונים, יתבצע פרסום מחדש של ה"קול קורא".	הוראות סעיף 2.1.5.5 במסגרתם החכ"ל יהיה זכאי לקבלת אחוז נוסף בהכנסות באותו מספר אחוזים, אינם בעלי כדאיות כלכלית. אם ניקח את הדוגמה המפורטת בסעיף זה, במידה והחכ"ל זכאית ל- 55% ברווחים והיא מחליטה שהיא מעוניינת להשתתף בהוצאות הקמה בשיעור של 45% נוצר מצב בו החכ"ל זכאית ל- 100% מהרווחים והיזם שהשקיע 55% מעלות הפרויקט זכאי ל- 0% מהרווחים. לאור זאת מתבקש תיקון באופן הבא : במידה והחכ"ל מעוניינת להשתתף בהוצאות הקמה, כי אז תהיה זכאית החכ"ל לקבלת אחוז נוסף מהרווחים וזאת במכפלת האחוז שהיא משתתפת בהוצאות הקמה בחלק שהיזם זכאי לרווחים. לדוגמה : אם על פי הצעת היזם החכ"ל תהיה זכאית ל- 55% ברווחים, כי אז ככל שהחכ"ל תחליט כי היא מעוניינת להשתתף בהוצאות ההקמה בשיעור של 10%, כי אז היא היא תהיה זכאית לקבל 59.5% מהרווחים ($4.5\% = 45\% * 10\%$).	סעיף 2.1.5.5 עמוד 4		3
	בהתאם לכל פרויקט עסקי וכן כל פעילות כלכלית, נדרש להכין תוכנית עסקית ותקציב הכוללת גם רכיב השקעות. לפי סעיף 2.3 המנהלת נדרשת להעסיק כ"א מקצועי בהיקף שלא בהכרח נדרש ו/או מוסכם בתכנית העסקי והתקציב המוסכמים לפעילות המיזם.	סעיף 2.3 עמוד 5		4

מקבלים את התיקון באופן חלקי, בהתאם למה שיופיע ב"קול קורא המתוקן". לאור השינויים יתבצע פרסום מחודש של ה"קול קורא".	בהתאם לסעיף 2.1 היזם נדרש להציע לחכ"ל פרויקט אנרגיה לביצוע וככל שהחכ"ל תאשר את ביצוע הפרויקט ייחתם הסכם מפורט ביחס לאותו פרויקט ספציפי הכולל תנאים מסחריים ומקצועיים. יוצא שהיזם נדרש להעמיד על חשבונו את הנדרש לגיבוש פרויקטים חדשים נוספים וזאת על בסיס כ"א מקצועי שהוא מעסיק ובמקביל המנהלת מעסיקה כ"א מקצועי שהחכ"ל בוחר וזאת בתנאים קבועים מראש וללא התאמה לצורך ו/או להיקף השעות וההשקעה של אותו כ"א. מטרת הקול קורא היא לפעילות משותפת של פרויקטים חדשים בתחומי האנרגיה ולצורך כך היזם הוא זה שנושא בייזום הפעילויות והפרויקטים החדשים. אין זה סביר לכפות על היזם לעשות שימוש באנשי מקצוע שהחכ"ל בחר ולא באמצעות החלטה משותפת וזאת בעלות חודשית קבועה מראש ללא קשר ושייכות לצורך באותם בעלי מקצוע וכן תרומתם בפועל לייזום הפרויקטים החדשים. המשמעות היא שהיזם נדרש לשלם מכיסו לכל הפחות 900 אלף ש"ח בתוספת מע"מ בשנת הפעילות הראשונה (אם אופציה להארכה לשנה נוספת) ללא שיש לו זכות לבחור באנשי מקצוע, בהיקפי העבודה / משרה הנדרשים מאותם אנשי מקצוע וכן ביעדי אותם אנשי מקצוע. ללא תיקון הסעיף כך שאנשי המקצוע יבחרו וינוהלו תחת הסכמה משותפת של היזם והחכ"ל הנוגעת בין היתר לניהול אנשי המקצוע, קביעת יעדים וכן תעריפי התקשרות, הכדאיות להשתתפות במיזם נמוכה ביותר. בהתאם לאמור לעיל נבקש את התיקון הבא : העסקת אנשי המקצוע על ידי המנהלת תהיה בהתאם לתוכנית העסקית שתאושר על ידי שני הצדדים לרבות היקף ההשקעות הנדרש, וכן בהסכמת שני הצדדים על זהות אנשי המקצוע, היקפי התקשרות ויעדי ההתקשרות, כאשר היזם מתחייב כי			
--	--	--	--	--

			בהתאם לצורך הוא ישא בעלויות אותם אנשי מקצוע וזאת עד לסכום כולל שנתי של 900 אלף ש"ח בתוספת מע"מ	
5	סעיף 3.5 עמוד 6		בסיפת הסעיף נרשם: "כי אז תהיה החברה זכאית לקבל 60% נוספים מתוך אותם 30% מההכנסות שאינן משמשות להחזר הוצאות ההקמה והתיפעול" (ההדגשה בוצעה ע"י הח"מ). נא אישורכם כי התמורה לה החכ"ל תהיה זכאית מתוך אותם הכנסות שאינן משמשות להחזר הוצאות הקמה ותפעול הינם בהתאם לכותרת הסעיף, הקדמת תשלום על חשבון רווחי החכ"ל ולא תשלומים נוספים. כך שהחכ"ל תהיה זכאית בגין הפרויקט לאחוז מהרווחים שבהצעת הזוכה ולא מעבר לכך והתשלומים שהיא תקבל בתקופת החזר הוצאות הקמה ותפעול יהיו כאמור הקמת תשלום על חשבון רווחי החכ"ל	ראו עדכון קול הקורא באתר מועצת אפרת
7	סעיף 5.10 עמוד 9	מסמכי קול קורא	כידוע לפי להחלטה מס' 62002 של רשות החשמל, התעריפים המשולמים בגין מתקנים שישולבו באסדרה הנוכחית של רשות החשמל, מחושבים לפי מדרגות תעריף, באופן שמתקן בעל הספק יותר קטן תעריפו המשוקלל יותר נמוך מזה של מתקן בעל הספק יותר גדול. ועוד, בפרויקט קירוי, אחוז נכבד מהוצאות ההקמה הוא בגין התקנת הקירוי עצמו שעלותו מושפעת ומשתנת בצורה מהותית מאתר לאתר וזאת לאור דרישות הנדסיות הנוגעות לאתר הספציפי. כמו כן מיפוי האתרים הנוכחי המפורט בנספח 9, מציין אך ורק את גודל השטח עליו ניתן להקים מתקנים אבל אינו כולל ממצאי סיור ובדיקת היתכנות הנדסית ותכנונית לגודל ולהספק שניתן להקים בפועל ועל כן אין במידע בכדי לתת הערכה	נא ראו קובץ קול קורא מעודכן ובו התייחסות לענין תמורה לחכ"ל עבור פרויקטי החובה בכלל והקירוי הסולארי בפרט או ראו עדכון קול הקורא באתר מועצת אפרת

			אמיתית לגודל המתקנים שניתן להקים בכל אתר וכן למורכבות ההקמה לרבות עלויות ההקמה. לאור האמור לעיל, קיימת סבירות לא מבוטלת שחלק לא ידוע מהאתרים הינם נעדרי כדאיות כלכלית. בנתונים המפורסמים לא ניתן לבצע הערכה אמיתית לכדאיות הכלכלית של האתרים. בהתאם למפורט בסעיף 5.10 למועצה קיימת הזכות לגרוע ביצוע קירוי ומתקנים או להוריד אתרים מתוך הרשימה שצורפה למכרז וזאת לפי שיקול דעתה. ככל שהמועצה שומרת על זכותה לגרוע או להוריד אתרים לא סביר לדרוש אחוז מינימאלי מסך ההכנסות שלא יפחת מ- 15% לקילוואט מיוצר. בהתאם לכך נבקש מהמועצה לתקן את נוסחת הצעת המחיר בגין פרויקט קירוי סולארי ומתקנים לייצור חשמל לפי אחת מהחלופות הבאות: א. אחוז רווח מתוך פרויקט הסולארי וזאת בהתאם למנגנון ההתחשבות בפרויקטי המיזם המשותף (כמפורט בסעיף 3, עמודים 5-6) ואחוז זה <u>לא יפחת מ- 50% מרווחי הפרויקט</u> (וזאת בדומה למנגנון של פרויקטי המיזם המשותף). ב. הצעה לפרויקטי קירוי סולארי תהיה מוגבלת למתקנים שעד 100 קילוואט (ac) שניתן לשעבד לגורם פיננסי <u>והאחוז המינימאלי מסך ההכנסות יעמוד על 5% לקילוואט מיוצר.</u> יובהר, כי הותרת הסיכונים המפורטים ברישת שאלת ההבהרה, תוביל לפרויקט בעל חוסר כדאיות כלכלית, כאשר לאור שיעורי הריבית ומחירי הברזל הנוכחית רק גוברים מיום
--	--	--	--

	ליום. במצב זה חברתנו לצערה לא תוכל להשתתף בהליך המיזם המשותף.			
ראו עדכון קול הקורא האתר מועצת אפרת	לאור חשיבות מענה תשובות ההבהרה נבקש כי בין מועד פרסום ההבהרות למועד ההגשה יהיו לכל הפחות 10 ימי עסקים. תקופה פחותה מכך תקשה על גיבוש מענה ראוי שלוקח בחשבון את הבהרות המועצה	כללי	מסמכי קול קורא	8
				9
				10
				11
				12
				13
				14
				15
				16
				17
				18
				19
				20
				21
				22
				23

				24
				25
				26
				27
				28
				29
				30
				31
				32
				33
				34
				35
				36
				37
				38
				39
				40