

החברה לפיתוח זבולון בע"מ

קול קורא

הקמת מערכות סולאריות PV והתייעלות אנרגטית בשכירות

מסמך א'

קול קורא

הקמת מערכות סולאריות PV והתייעלות אנרגטית בשכירות

תנאים כלליים למשתתפים

1. כללי ורקע על הליך:

- 1.1 החברה לפיתוח זבולון בע"מ היא תאגיד עירוני בבעלות מועצה אזורית זבולון (להלן בהתאמה- **החברה ו-המועצה**) והמשמשת כזרוע ביצועית שלה בנושאי פיתוח ותשתיות, בניה, תיירות, מיזמים כלכליים, יזמות עסקית, אנרגיה מתחדשת, טיפול בפסולת, חקלאות ועוד.
- 1.2 החברה פרסמה, עבור המועצה, מכרז מסגרת פומבי מס' 2/022 להשכרת גגות ושטחים בתחום המועצה לשם הקמת ותחזוקת מערכות סולאריות PV (להלן- **המכרז**). יצוין כי המכרז מתייחס הן לגגות ושטחים בבעלות המועצה והן לגגות ושטחים שאינם בבעלות המועצה כאשר קול קורא זה עניינו רק בשטחים/גגות **שאינם** בבעלות המועצה. במכרז זכתה חברת ב.ד.ט.ח אנרגיה סולארית לישראל בע"מ (להלן: "**הזוכה**").
- 1.3 הוראות המכרז קובעות, בין היתר, כי לאחר בחירת הזוכה, ייחתם הסכם משולש (להלן: "**ההסכם המשולש**") בין הזוכה, החברה ובעל הזכויות בקרקע או בגג - במסגרתו הזוכה ישכור את הקרקע או שטח הגג מבעל הזכויות לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים, ויקים על השטח שבבעלות בעל הזכויות קירוי ועליו מערכות סולאריות לייצור חשמל, או לחילופין יקים את המערכות הסולאריות על גבי גג/שטח המושכר (ככל ואין צורך בהקמת קירוי).
- 1.4 תמורת הזכות לשכור את הקרקע, להקים עליה מתקן מערכת סולארית, סככה ו/או גידור, ולתחזק מערכות אלה לתקופת שכירות בת 24 שנים ו-11 חודשים, ישלם הזוכה לבעל הזכויות תמורה בהתאם להצעת המחיר שבה זכה במסגרת הליכי המכרז. טבלת הצעת המחיר של הזוכה במחירי נטו למ"ר לתשלום לבעל הזכויות מצורפת כנספח 1 לקול הקורא.
- 1.5 נוסח הסכם המשולש בין החברה, בעל הזכויות, והזוכה במכרז יישלח לחתימת הצדדים לאחר שהצדדים יגיעו לסיכום ביניהם.
- 1.6 בכפוף לעמידתם בתנאים להשתתפות בהליך המפורטים בסעיף 2 להלן, מתבקשים הפונים במסגרת פניה זו להציע לחברה שטחים/גגות אשר בבעלותם/חזקתם הבלעדית לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים לפחות ואשר מעוניינים להתקשר בהסכם המשולש.
- 1.7 יצוין כי פונים שייבחרו לצורך התקשרות בהסכם המשולש, יחויבו לשתף פעולה עם החברה והזוכה באופן מלא בכל הנוגע להקמת המערכות, ככל ויידרש, לרבות הקמת הקירוי/גידור או בינוי אחר, חתימה על היתר בניה, ועל כל מסמך שיידרש על ידי חח"י וכל רשות אחרת.
- 1.8 במסגרת בחינת הפניות שיתקבלו במסגרת הליך זה תבחר החברה, בין היתר את גודל השטח/הגג, היקף זכויות הבנייה הקיימות, מורכבות השטח ודרכי הגישה אליו, מצב הזכויות בקרקע, וכל נתון רלוונטי אחר.

- 1.9 יודגש כי לחברה שיקול הדעת הבלעדי בקשר עם קבלת הצעות בהליך זה, והיא אינה מתחייבת לבחור במספר פונים מינימאלי או לבחור בפונים כלל, ובכל מקרה החברה אינה מתחייבת כי ייחתם עם פונה כלשהו הסכם משולש (גם אם יעמוד בתנאים להשתתפות בהליך המפורטים בסעיף 2 להלן) ולא תהא למשתתפי הליך זה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה.
- 1.10 החברה מבקשת להבהיר כי אין מניעה להציג מספר שטחים שעומדים בכל התנאים להשתתפות בהליך, ובמקרה זה על המציע למלא את נספח ב' לגבי כל שטח בנפרד, ולצרף את האסמכתאות לגביו.
- 1.11 הליך זה אינו מכרז ודיני המכרזים לא חלים עליו.

2. תנאים להשתתפות בהליך

- בהליך זה רשאי להשתתף אדם או תאגיד העונה על כל התנאים המפורטים להלן:
- 2.1 בעלות/חזקה במקרקעין – הפונה הנו בעל זכויות הבעלות או החכירה הרשומות (לתקופה שלא תפחת מ-25 שנים ממועד הגשת הבקשה לקול קורא זה).
- 2.2 המקרקעין המוצעים הנם בתחום השטח השיפוטי של המועצה האזורית זבולון.
- 2.3 למקרקעין קיימות זכויות המאפשרות להקים את הקירוי והמערכות, ככל ונדרש.
- 2.4 אין כל מניעה חוקית או אחרת אשר יש בה כדי למנוע מהפונה להתקשר עם החברה בהתאם להוראות קול קורא זה.

3. מסמכי ההצעה:

- 3.1 הפונה יצרף להצעתו את כל האישורים, האסמכתאות והמסמכים המפורטים להלן:
- 3.1.1 היה המציע תאגיד, יצרף העתק של תעודת הרישום של התאגיד ואישור מורשי חתימה.
- 3.1.2 דף מידע ארגוני עם פרטי המציע ופרטי המקרקעין המוצעים בנוסח המצורף כנספח א'.
- 3.1.3 נסח מלשכת רישום המקרקעין ו/או אישור רישום זכויות מרמ"י.
- 3.1.4 מסמכים המעידים על גודלו, על זכויות הבנייה בו, ייעודו, וכל מסמך רלוונטי אחר בקשר עמו.

4. שאלות הבהרה ומענה

- 4.1 המציעים יוכלו לפנות בכתב לחברה באמצעות דוא"ל YearitG@zvulun.co.il (ויודא את קבלתו בטל: 04-8431598), ולהודיע על כל הסתירות, השגיאות, אי התאמות או חוסר בהירות שמצאו, אם מצאו, במסמכי הקול הקורא, ועל כל ספק שהתעורר אצלם בקשר למובנו של סעיף או פרט או עניין כלשהו הכלול במסמכי הקול הקורא או הנוגע לפרט כלשהו מפרטיו.
- 4.2 מסר המציע הודעה כאמור בסעיף 4.1 לעיל והחברה, אם תראה לנכון לעשות כן, תיתן תשובות בכתב. החברה תעלה את מסמכי השינויים וההבהרות לאתר האינטרנט של המועצה האזורית זבולון בכתובת <https://www.zvulun.org.il> להלן-אתר המועצה) תחת לשונית "מכרזים" וכל מציע יצרפם להצעתו כשהם חתומים כחלק בלתי נפרד ממנה.
- 4.3 מציע לא יהא רשאי לטעון כי בהצעתו הסתמך על תשובות שנתנו ע"י החברה או מי מטעמה, אלא אם תשובות אלה ניתנו בכתב ועלו לאתר המועצה כאמור. **יודגש ויובהר כי האחריות לוודא כי**

החברה פרסמה מסמכי שינויים והבהרות באתר המועצה כאמור חלה על המציע בלבד ולא תישמע כל טענה ממציעים בקשר עם כך.

4.4 החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות לקול הקורא, להכניס שינויים, תיקונים, תנאים ודרישות במסמכי הקול הקורא, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים (להלן- **שינויים והבהרות**). השינויים וההבהרות כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי הקול הקורא. **יודגש ויובהר כי האחראיות לוודא כי החברה פרסמה מסמכי שינויים והבהרות באתר המועצה כאמור חלה על המציע בלבד ולא תישמע כל טענה ממציעים בקשר עם כך.**

5. מסמכי ההליך:

מסמכי ההליך נמסרים למציעים למטרת הגשת הצעות לקול קורא זה בלבד, עפ"י תנאיו ולא ניתן לעשות בהם שימוש לכל מטרה אחרת בלא אישור עורכי הקול הקורא.

6. הגשת ההצעות:

6.1 ההצעות ומסמכי הקול הקורא יוגשו באמצעות משלוח דוא"ל לכתובת YearitG@zvulun.co.il (ויודאו הגעתו באמצעות טל' 04-8431598).

6.2 כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה להליך ובהשתתפות בו תחולנה על המציע.

6.3 המציע יחתום ויגיש הצעתו, על גבי הצעת המציע – **מסמך ב'**

7. בחינת ההצעות

7.1 תחילה תבחן החברה את עמידת המציע בתנאי ההשתתפות בהליך.

7.2 מציע שיעמוד בתנאי ההשתתפות בהליך, יזכה להיכלל ברשימת בעלי הזכויות שאיתם תהא רשאית החברה להתקשר בהסכם משולש.

7.3 מבלי לגרוע מהאמור החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע אמות מידה וקריטריונים נוספים אשר על בסיסם היא תבחן את הפניות שיוגשו.

7.4 החברה אינה מתחייבת לבחור זוכה כלשהו או מספר זוכים מינימאלי והיא רשאית לא לבחור זוכים כלל.

8. הודעה בקשר עם תוצאות ההליך

8.1 הודעות בקשר עם תוצאות ההליך יימסרו למציעים בכתב לאחר החלטות החברה.

בכבוד רב,
החברה לפיתוח זבולון בע"מ

נספח א'

לכבוד
החברה לפיתוח זבולון בע"מ
ג.א.נ.

פרטי המציע, הבקשה ופרטי השטח המוצע

אנחנו מעוניינים ב:

- א. מערכת פוטו וולטאית ע"ג גגות בשכירות
- ב. קירוי חניות
- ג. סככה חקלאית
- ד. קירוי מגרש ספורט
- ה. גידור
- ו. הקמה על שטח קרקעי

לבקשתכם, הרינו למלא את הפרטים ולמסור את המידע על הפונה בהליך זה:

1. שם בעל הזכויות: _____
- מספר יישות משפטית: _____
- כתובת הפונה: _____
- מספר טלפון קווי: _____ טלפון סלולארי: _____

כתובת דואר אלקטרוני (E-MAIL): _____

2. איש הקשר מטעמנו הינו גב' / מר _____, מס' סלולארי: _____ ופניות, ככל שתהיינה, בכל הנוגע להליך והתשובות שתמסרנה לו תחייבנה אותנו.

פרטי השטח המוצע

1. כתובת (רחוב, גוש, חלקה, מגרש וכיוצ"ב) _____
2. הזכות בשטח (בעלות/חכירה) _____
(יש לצרף נסח טאבו/הסכם חכירה וכן אישור זכויות מרמ"י וכל מסמך רלוונטי אחר).
3. סיום מועד החכירה בשטח (ככל שיש) _____
4. השטח במ"ר _____
5. היקף זכויות הבנייה _____

6. ייעודי הקרקע _____

- יש לצרף :
- תמונות של הנכס
 - חשבון חשמל מלא (כל העמודים)
 - צילום של מונה החשמל
 -

חותמת וחתימת הפונה

מסמך ב'

אישור והתחייבות המציע

החברה לפיתוח זבולון בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: קול קורא להשכרת שטחים לחברה לצורך הקמת מערכות סולאריות PV

הרינו מתכבדים להגיש בזאת, את הצעתנו להיכלל ברשימת החברה לצורך אפשרות להתקשרות בהסכם משולש להשכרת השטחים שבבעלותנו/חכירתנו לצורך הקמת קירוי ו/או מערכות סולאריות PV עליהם.

1. ידוע לנו כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע אמות מידה וקריטריונים אשר על בסיסם היא תבחן את הפניות שיוגשו.

2. ידוע לנו כי החברה אינה מתחייבת לקדם התקשרות עם אף אחד מהפונים והיא אף רשאית לחזור בה מקול קורא זה, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

3. אנו מתחייבים לחתום על ההסכם המשולש ככל וניבחר על ידי החברה לצורך מימוש הפרויקט בשטחנו.

4. באישורנו זה אנו מאפשרים לחברה לפנות אלינו בהצעות מעת לעת ואנו מודעים לכך שנירשם במאגר החברה כמעוניינים בקבלת הצעות כמוגדר בחוק התקשורת

שם הפונה: _____ מספר יישות: _____

כתובת: _____ טלפון: _____

תאריך: _____

נספח 1

טבלת הצעת המחיר של הזוכה במחירי נטו למ"ר לתשלום

תעריפים שכירות* למ"ר לחודש - אסדרה נוכחית

#	סוג האתר (גג ו/או שטח)	הצעת המציע בגין תשלום שכירות
1	**גג כבד מעל 4,000 מ"ר	נ"ש 0.68
2	**גג כבד 1,300-4,000 מ"ר	נ"ש 0.94
3	גג כבד 100-1300 מ"ר	נ"ש 3.83
4	**גג קל מעל 4,000 מ"ר	נ"ש 0.85
5	**גג קל 1,300-4,000 מ"ר	נ"ש 0.51
6	גג קל 100-1300 מ"ר	נ"ש 4.12
7	שטח פתוח מגרשי ספורט	נ"ש 1.79
8	שטח פתוח חניון/גידור	נ"ש 3.06
9	קרקע מיועד למערכת קרקעית	נ"ש 0.68

*המחירים הנ"ל הן למצב של גג/שטח תקין לפני עלויות נוספות כגון החלפת גג אסבסט/הגדלות חיבור/עבודות איטום וכו' - ככל ויש עבודות נוספות אזי עלותן תופחת מדמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה

**יובהר כי במידה ויושכר אתר באסדרה הנוכחית עם מונה יחיד בסך גגות אשר עולה על 1300 מ"ר, אזי עד 1300 מ"ר דמי השכירות יהיו לפי התעריף בסעי' 3 או 6, ואילו חלקי הגג הנוספים יושכרו ע"פ תעריפים בס' 2 או 5 בהתאמה לפי סוג הגג לחלק הגג מעל 1,300 מ"ר ועד 4,000 מ"ר, ושארית המ"ר לפי סעיפים 1 או 4 בהתאמה.