

יום רביעי 21 אוגוסט 2024

יום רביעי י"ז אב תשפ"ד

החברה לפיתוח ביתר עלית

מכרז פומבי מס' 02/2024 מכרז שכירות גגות ושטחים לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של לייצור אנרגיה מתחדשת (פוטו וולטאי ואחר), התייעלות וחסכון אנרגטי

מסמך הבהרה מס' 3

להלן הבהרות כתשובה לפנייות מציעים והבהרות יזומות (לשם נוחות התשובות מנוסחות בלשון זכר):

#	הזמנה / חוזה / נספח	עמוד	סעיף	פירוט שאלה	מענה
1.	הזמנה	3	2	נבקש לתאם מועד חדש לסיור קבלנים דיגיטלי אישי	הבקשה מתקבלת. המועד האחרון לתיאום סיור קבלנים דיגיטלי הינו ה-28/8/24 בשעה 15:00
2.	הזמנה	3	4	החלטה לרכישת המכרז מושפעת בין היתר מהמענה לשאלות ההבהרה ולכן המועד האחרון לרכישת המכרז צריך להיות לאחר פרסום ההבהרות. בהתאם לכך, נבקש לדחות את מועד רכישת המכרז ל-4 ימי עסקים לאחר פרסום ההבהרות. לאור דחיית מועד שליחת שאלות הבהרה עד ל-15.8, נבקש בהתאם כי מועד רכישת המכרז ידחה ל-4 ימי עסקים לאחר מועד פרסום ההבהרות שיתקבלו כאמור עד ה-15.8 -נבקש להאריך את המועד האחרון לרכישת מסמכי המכרז.	הבקשה מתקבלת. המועד האחרון לרכישת מסמכי המכרז הינו ה-28/8/24 בשעה 15:00
3.	הזמנה	3	5	*הבהרה יזומה של המזמינה*	המועד האחרון להגשת הצעות הינו ה-15/9/2024 בשעה 12:00
4.	הזמנה	3	6	*הבהרה יזומה של המזמינה*	מועד מפגש המציעים לקראת שלב האיכות סימולציה (אינו חובה) הינו תאריך ה-16/9/2024 בשעה 15:00
5.	הזמנה	9	3.4	בשאלה זו התבקש להבהיר כי על המזמינה להבטיח את זכויותיו של היזם הזוכה אל מול בעלי האתר. השאלה כללה שורה של התחייבויות מצד המזמינה, או בעלי האתר ככל ואינו המזמינה, שהינן חיוניות לביצוע העבודות באותו האתר, וללא קבלת התחייבויות אלו יהיה בלתי אפשרי לבצע את העבודות עקב אי-ודאות באשר לזכויותיו של היזם באתר לכל אורך התקופה. בתשובה, המזמינה הבהירה כי אין בידיה מידע לגבי סוגי ההתקשרויות ואולם ככל והיא תמחה את זכויותיה, החובות שיחולו עליה מכוח המכרז יחולו גם על הנמחה (בעלי האתר הרלבנטי). עם זאת, אין באמור בתשובה זו כדי להשיב על השאלה לגופו של עניין, מאחר והמכרז אינו כולל את אותן הוראות שנתבקש להוסיף. ככל ואין הוראות מתאימות שחלות על המזמינה, מטבע הדברים אין אפשרות להמחות אותן לגורם שלישי. משכך, חיוני להבהיר כי	ראה תשובה לשאלה 11 מסמך הבהרה 1. יובהר עוד כי המזמינה תבטיח את זכויותיו של היזם הזוכה בעבודה באתרים מול צדדי ג' באפשרות לבצע את הבדיקות המקדימות (באופן נרחב) במסגרת צו התכנון וכי ככל וימצא המציע הזוכה כי קיים פער בין ההתחייבויות המכרזיות לבין המצוי באתר וכי לא ניתן לגשר על הפער במסגרת צווי תכנון (כימות מוניטרי) אזי תאפשר המזמינה ליזם הזוכה לסרב לבצע פרויקט באתר זה.

	<p>המזמינה תתחייב כלפי היזם-הזוכה כדלקמן (בין אם במישרין ובין אם על דרך המחאת ההתחייבויות הללו לבעלי האתר):</p> <p>א) תינתן לזוכה זכות גישה והרשאת שימוש בלתי מסויגת באתר לצורך ביצוע העבודות (הקמה, תחזוקה והפעלה) לכל אורך תקופת ההתקשרות.</p> <p>ב) לא יבוצעו עסקאות סותרות/נוגדות אשר יש בהן כדי לפגוע בזכויותיו של הזוכה ובכלל זה הטלת שיעבודים ביחס לאתר (או לגג האתר).</p> <p>ג) המזמינה או בעל המבנה (לפי העניין) ישתפו פעולה עם הזוכה לצורך קבלת כלל האישורים הנדרשים להקמת המערכת ובכלל זה חתימה על הסכמים סבירים מול הרשויות השונות, וכן חתימה על הסכמים מקובלים לצורך הבטחת מימון לפרויקט.</p> <p>ד) המזמינה או בעל המבנה (לפי העניין) יתחייבו לשמור ולתחזק את המבנה וכן להימנע מביצוע כל פעולה אשר עלול להיות בה כדי להביא לפגיעה במערכת או לתפוקותיה.</p> <p>ה) המזמינה או בעל המבנה (לפי העניין) יצהירו ויתחייבו שהמבנים נבנו בהיתר בניה כדין או שיש להם פטור מהיתר בניה, וניתן לגביהם טופס 4.</p> <p>רישום מוני החשמל באתרים יועבר אל שם הזוכה ואולם המזמינה או בעל המבנה (או המחזיק בו), לפי העניין, יתחייבו להמשיך ולשלם את חשבון הצריכה במלואו ובמועדו.</p>				
<p>יובהר כי המזמינה תכיר בריבית לגביי עלויות חריגות ככל והתקיימו שני תנאים ביחד – ככל ולא מדובר בעלויות צפויות מראש (רכיבים אשר לא מופיעים בחלק החמישי ואשר היזם לא יכל לתמחר אותם) וכן ככל והעלויות החריגות עולות על 100 א' שקלים. יובהר ויודגש שהרכיבים הספציפיים שמוגדרים בעלויות נוספות אשר רשומים בחלק החמישי וכן פיצוי בגין הצללה לא תחול עליהם ריבית. עוד יובהר כי ככל שהמזמינה תנחה לקזז את הרכיב מההכנסות המיידיות ולא בפריסה על כלל תקופת ההתקשרות אזי לא תחול ריבית.</p>	<p>בקש שוב להתייחס לנושא פריסת התשלומים במקרה של עלויות חריגות. במענה לשאלות ההבהרה הודגש כי על היזם להתחשב בעלויות המימון של העבודות הנוספות במסגרת הצעתו. עם זאת חלק 5 כולל מחירי מקסימום כך שלא באמת ניתן להפנים את מלוא עלויות המימון בחלק זה. מכיוון שאין למציע כל דרך לדעת את היקף העלויות החריגות אותם ייאלץ לממן באתרים שיוקצו לו, קיים גם קושי של ממש לתמחר זאת במסגרת ההצעות השונות בחלק 1 והדבר יוביל לתמחור שמרני של ההצעות בחלק זה ולפגיעה במזמינה עצמה. מבוקש שוב כי המזמינה תשקול להוסיף את הריבית שמוצעת במסגרת פרק 5 לעלויות החריגות שיקוזזו על פני תקופת ההרשאה, כפי שאף התקבל ביחס לסעיפים דומים אחרים, בהם נדרש</p>	<p>3.9</p>	<p>10</p>	<p>הזמנה</p>	<p>.6</p>

	היזם לתשלום שמקוּזז לאחר מכון מדמי השכירות.				
7.	הזמנה	11	4.1	<p>בשאלה זו נתבקש להבהיר כי תקופת השכירות של 24 שנים ו- 11 חודשים תחל ממועד ההפעלה המסחרית של המערכת ולא ממועד קביעת צו תחילת העבודה. התשובה אינה ברורה (וגם לא תואמת את התשובות לשאלות ההבהרה לגבי סעיף 4.3), לפיה "צו תחילת העבודה ישקף את הגאנט המקדים". התשובה לא עונה על השאלה. יובהר שוב כי קיימת חשיבות מירבית לתקופת ייצור ומכירת החשמל וחיוני למקסם אותה. כמוכן שכלל והאסדרה תקבע אחרת, תקופת הפעילות של המתקן תיקבע בהתאם, אבל בלא שינוי ביחס למצב הנוכחי כפי שהוא ידוע, חיוני לאפשר ליזם הזוכה למקסם את תקופת ההפעלה ומכירת החשמל. לפיכך מבוקש להבהיר כי תקופת השכירות תחל במועד חיבור המתקן לרשת ולא במועד קבלת צו תחילת עבודות.</p>	
8.	הזמנה	14	8.2.1	<p>מבוקש לאפשר למציע להוכיח עמידתו בתנאי סף זה על ידי הצגת אסמכתאות באמצעות הצגת אסמכתאות של חברת אסוחברת אחות וחברת בת של המציע. לרבות לעניין סעיף 14 (ותתי סעיפיו) שבעמוד 23</p>	
9.	הזמנה	15	8.2.2	<p>בהבהרה מס' 29 שניתנה במענה לשאלת ההבהרה: "כי מבוקש להבהיר כי המציע יהיה רשאי להוכיח את עמידתו בתנאי הסף בסעיפים אלו באמצעות חברה המחזיקה לכל הפחות ב- 35% במציע, זאת בכפוף להצגת אסמכתה להחזקה הני"ל בשיעור כאמור, ובכפוף לכך שהמציע יציג התחייבות מאת החברה המחזיקה בהתאם לנדרש בסעיף 8.5 למסמכי המכרז (עמ' 17).</p> <p>לאור זאת ועל מנת לאפשר הגשה באמצעות שותפות ייעודית שהוקמה לטובת פתרונות אנרגיה למגזר המוניציפאלי, נבקש את אישורכם כי לצורך עמידת המציע בסעיף 8.2.2 ניתן להציג עמידה באמצעות חברת או ככל שמדובר בהגשת של שותפות מוגבלת, ניתן להוכיח את תנאי הסף בסעיף 8.2.2 באמצעות שותף מוגבל בשותפות שחלקו במציע לא יפחת מ- 40% וזאת בהתאם לאמור בסעיף 8.5.</p>	
10.	הזמנה	42	5.34	<p>בסבב השאלות הקודם ביקשנו להבהיר את הסעיף. התשובה לא מבהירה באיזה תגמולים מדובר שמהם המזמינה תהא זכאית ל- 10%. מבוקש להבהיר סוגיה זו.</p>	
11.	חוזה	80	8.16	<p>התשובה לשאלה זו לא התייחסה להשגה שהעלינו באשר להיותו של ראש הרשות המקומית הבורר בחילוקי דעות מקצועיים בין הצדדים. כפי שהוסבר, לא רק שראש הרשות</p>	
				<p>אין שינוי במסמכי המכרז. ראה תשובה 177 למסמך הבהרה 1. יובהר כי המזמינה הסדירה את מקסום תקופת האסדרה, את מנגנוני תחילת תשלום השכירות ואת מנגנוני הפיצוי. עוד יובהר כי המזמינה הגדירה במסמכי המכרז כי תקופת השכירות תחל במועד חיבור המתקן לרשת או לחילופין במועד בו נקב הזוכה בגאנט במסגרת צו תחילת העבודה (יעשה שימוש במועד זה ככל והיה כשל בהתנהלות הקבלן)- כאשר המועד הקובע הוא הראשון מבין השניים- ככל ולא הסכימה המזמינה על מועד אחר.</p> <p>על אף האמור בסעיף 8.6 למסמכי המכרז, יובהר כי המציע יהיה רשאי להוכיח את עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.2.1 באמצעות חברה המחזיקה לכל הפחות ב- 35% במציע, זאת בכפוף להצגת אסמכתה להחזקה הני"ל בשיעור כאמור, ובכפוף לכך שהמציע יציג התחייבות מאת החברה המחזיקה בהתאם לנדרש בסעיף 8.5 למסמכי המכרז (עמ' 17).</p> <p>על אף האמור בסעיף 8.6 למסמכי המכרז, יובהר כי המציע יהיה רשאי להוכיח את עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.2.2 באמצעות חברה המחזיקה לכל הפחות ב- 35% במציע, זאת בכפוף להצגת אסמכתה להחזקה הני"ל בשיעור כאמור, ובכפוף לכך שהמציע יציג התחייבות מאת החברה המחזיקה בהתאם לנדרש בסעיף 8.5 למסמכי המכרז (עמ' 17).</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז. לדוג' ככל והמזמינה תעודד עסקים בשטח העיר להקים מערכות פוטו וולטאיות בקבלנות. יובהר שהסעיף מתייחס לסעיפי רכש 5.1, 5.2, 5.7 ו- 5.24. וכך תוספות אחרות שהמציע יתמחר בנפרד ועליו להתחשב באחוזים אלה בתמחור מול צדדי ג'.</p> <p>יובהר כי בהעדר הסכמה באשר לזהות הבורר המקצועי ימונה בורר על ידי ראש העיר או לחילופין שראש העיר יהיה הבורר. יובהר כי ככל והצדדים לא יגיעו להסכמה על בורר מקצועי המזמינה אינה סוברת כי ליו"ר איגוד</p>	

המהנדסים יש את הכישורים המתאימים למנות בורר במכרז זה וכי לראש הרשות יש יכולת גבוה יותר להסדיר אירועי קיצון ולאפשר לפרויקט להצליח ולהמשיך לעבוד.	המקומית נוטה בבירור לטובת אינטרסי הרשות המקומית, לא ברור שיש לו את הכישורים המקצועיים להכריע בסכסוך. מבוקש, שוב, כי בהעדר הסכמה באשר לזהות הבורר המקצועי ימונה בורר על ידי יו"ר איגוד המהנדסים.				
הבקשה מתקבלת	לאחר המילים "לפי שיקול דעת המזמינה" מבוקש להוסיף "ובכפוף להסכמת היזם לביצוע ההקמה באתר החלופי" (נשאל בשאלות הקודמות וכנראה שיש טעות בתשובה)	3.8	72	חוזה	12.
ר' תשובה מס' 185 למסמך הבהרה מס' 1. למען הסר ספק, ככל שתבחר המזמינה להפעיל את האפשרות לעריכת פיקוח נוסף על עבודות היזם לפי סעיף 18.2 לחוזה, אזי היזם הזוכה יקבל מהמזמינה שיפוי מלא באופן המפורט בתשובה מס' 185 כאמור.	התשובה לשאלה זו לא ענתה על שאלתנו בסבב הקודם. הבהרנו, כי מדובר בדרישה לא סבירה. ככל והמזמינה בוחרת לפי שיקול דעתה לבצע פיקוח נוסף על עבודות היזם, הרי שהדבר צריך לבוא על חשבונה בצורה מלאה. לא ברור מדוע היזם צריך לשאת בעלויות אלו, במיוחד כאשר אין לו שום שליטה על מה המזמינה בוחרת לעשות (או לא לעשות). מבוקש להבהיר בהתאם.	18.2	99	חוזה	13.
אין שינוי במסמכי המכרז. ראה תשובה 114 מסמך הבהרה 1.	בסבב שאלות הבהרה הקודם ציינו כי ההסכם אינו כולל סעיף כוח עליון (למרות שההסכם מתייחס למקרה של "כוח עליון" מבלי להגדיר אותו) וביקשנו להוסיף סעיף דומה לעניין זה כפי שמופיע בהסכם התחזוקה והתפעול (נספח ד'6). לא ראינו מענה לבקשה.	38	114	חוזה	14.
אין שינוי במסמכי המכרז. במכרז נקבעו מנגנונים שונים אשר נותנים ליזם הגנות בהיבטי ההתקשרות השונים.	יש להוסיף סעיף של ביטול ההסכם על ידי היזם	40	115	חוזה	15.

במקרה של סתירה בין התשובות לשאלות הבהרה לבין הקבוע במסמכי המכרז יגבר הקבוע במסמך זה ובמענה לשאלות הבהרה.

מסמך הבהרה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז והסכם ההתקשרות, ועל המציע לצרפו להצעתו שתוגש לתיבת המכרזים כאשר הוא חתום על ידו.

שם המציע _____ חתימה _____