



מקוה ישראל כל ישראל חברים

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי מקווה ישראל**

מיקום: מקווה ישראל 1, מקווה ישראל, 5891000

הצעות לרכישת זכויות: התקשרות בהסכם להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי

לוח זמנים למכרז: כמפורט מטה

רקע כללי

מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ) (להלן: "המזמין") היא מוסד חינוכי חקלאי, המחזיק ומנהל שטחים חקלאיים המשמשים, בין היתר, לפעילות חקלאית שוטפת, והכל בהתאם לזכויותיו במקרקעין.

המקרקעין נשוא מכרז זה מצויים בשטחי המזמין והוא בעל הזכויות בהם.

המזמין הוא בית ספר חקלאי אשר נוסד בשנת 1870 וחרט על דגלו חקלאות וחינוך. המזמין מהווה נדבך מרכזי בהיסטוריה החקלאית והחינוכית במדינת ישראל. לצד הצביון ההיסטורי, המזמין רואה בשינוי פני המשק החקלאי והתאמתו לימינו ולעתיד, חלק מחזונו: חקלאות מבוססת קיימות ואנרגיה ירוקה. מתוך חזון זה נולד הפרויקט להקמת והפעלת מתקן אגרו וולטאי - חזון העתיד בחקלאות.

המזמין מבקש לקדם דו-שימוש במקרקעין, באופן המאפשר המשך קיום פעילות חקלאית לצד ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת באמצעות הקמה והפעלת מתקן אגרו-וולטאי, וזאת כחלק ממגמות לקידום ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בישראל.

המזמין רואה בפרויקט רכיב חינוכי משמעותי וכלי מחקר, ובכלל זה שילוב תלמידי בית הספר בפעילות החקלאית במקרקעין (לרבות בעיבוד הקרקע שמתחת לפאנלים), קיום סיורים לימודיים, ושיתופי פעולה חינוכיים הקשורים לפרויקט, לרבות פעילות חקר ולימוד שתבצע בשטח הפרויקט ותהווה חלק אינטגרלי מלימודי החקלאות והחינוך בבית הספר של המזמין, והכל בהתאם לכללים ולנהלים שייקבעו על ידי המזמין ובהתאם למסמכי המכרז ולהסכמים.

לצורך קידום הפרויקט, המזמין מפרסם מכרז זה, שמטרתו בחירת גורם מקצועי בעל ניסיון ויכולת להקמה ותפעול של מתקן אגרו-וולטאי בתוספת מתקן אגירה, במקרקעין. מובהר כי קידום התכנון הנדרש לפרויקט, קבלת האישורים והיתרי הבניה הנדרשים והסדרת ההיבטים הרלוונטיים מול הגורמים המוסמכים, יבוצעו על ידי הזוכה ועל חשבונו, והכל בהתאם למסמכי המכרז וההסכמים שייחתמו עם הזוכה.

מכרז זה הינו במתכונת של מכרז דו-שלבי: בשלב הראשון תיבחן איכות ההצעה, ובשלב השני (למציעים שיעמדו בדרישות שלב האיכות) תיבחן הצעת המחיר, הכל כמפורט בחוברת מכרז זו. יובהר כי הצעה תיחשב ככשרה רק אם יימצא כי היא עומדת בתנאי המכרז כמפורט להלן.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם.

רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:

1. השתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש ורכישת מסמכי מכרז וקבלתם בהתאם להנחיות המזמין. רכישת מסמכי המכרז תיעשה טלפונית באמצעות פנייה למזמין בפרטי הקשר המפורטים בפרק ההבהרות.

2. על המציע להקדים ולהגיש את הצעתו, ולהביא בחשבון את הזמן הנדרש לצורך המסירה, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.
3. הצעות אשר לא תוגשנה בהתאם להוראות המכרז ובמועד האחרון להגשת הצעות - תיפסלנה.
4. לצורך הגשת ההצעה יש להגיש את כל המסמכים הנדרשים, לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש, בהתאם להוראות חוברת מכרז זו. יודגש כי הצעה שתוגש ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש - תיפסל.
5. על המציעים לשמור העתק מלא של ההצעה כפי שהוגשה.
6. מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה עובר למועד האחרון להגשת הצעות כפי שנקבע במכרז, יידרש לעשות זאת בדרך שתקבע בחוברת זו, ובכל מקרה ההצעה האחרונה אשר הוגשה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.
7. מציע המבקש לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת בהתאם למנגנון שייקבע בחוברת זו, ויובהר כי המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למעט תיקון טכני מותר לפי תנאי המכרז.

לוח הזמנים למכרז:

1. המועד האחרון לבקשת הבהרות: יום 23.7.26 עד השעה 16:00
2. המועד האחרון להגשת הצעות: יום 15.9.2026 עד השעה 16:00

הבהרות:

1. להלן פרטי איש הקשר מטעם המזמין שעמו יש להתקשר בכל עניין הנוגע למכרז, וכן לצורך רכישת מסמכי המכרז:
שם: לילי חזין
טלפון: 03-5020694
כתובת דוא"ל: Bids@mikveisrael.org.il
2. על המציע לבדוק את מסמכי המכרז השונים ביסודיות. אם ימצא המציע, סתירות או אי התאמות בין מסמכי המכרז השונים או בין הוראות שונות מהוראותיהם, או כל אי התאמה אחרת, או יבקש להציע שינוי בהם, עליו לפנות למזמין בהתאם לפרטי ההתקשרות המפורטים לעיל, ולפרט את האמור בכתב, לא יאוחר מהמועד האחרון לבקשת הבהרות הקבוע בלוח הזמנים למכרז.
3. מציע שלא יפנה כאמור יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר סתירה או אי התאמה או כל טענה אחרת הקשורה בנוסח מסמכי המכרז.
4. יודגש, כי רק הבהרות או תשובות שיפורסמו על ידי המזמין, או על ידי מי שהוסמך על ידו לצורך כך, יחייבו את המזמין. הבהרות או תשובות כאמור יפורסמו לכל המציעים. המזמין, לפי שיקול דעתו, יפרסם את המענה לפניות במסמך נפרד או במהדורה חדשה של מסמכי המכרז, בסימון התיקונים ב"עקוב אחר שינויים".
5. המזמין אינו חייב לענות על כל השאלות והבקשות שייכללו בפניות או על חלקים מהן, לרבות אם סבר כי התשובה מובנת מאליה, וזאת מבלי שתהא עליו חובת הנמקה.

6. בהגשת פנייה לפי סעיף זה מסכים המציע לכך כי שאלות ובקשות שייכללו בפנייתו יתפרסמו לכל המציעים, בהתאם לשיקול דעת המזמין.

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המקרקעין
2. עקרונות ההתקשרות עם הזוכה
3. אסדרה, חיבור לרשת ותקבולים ממכירת החשמל
4. היבט תכנוני ופיזי
5. מסלול המכרז
6. תנאים נוספים
7. תשלומים
8. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה
9. הפקדת ערבויות
10. בחירת זוכה במכרז
11. תנאים להתקשרות עם הזוכה
12. חילוט ערבות
13. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז
14. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

מסמכי המכרז:

להלן זה מצורפים, כחלק בלתי נפרד הימנו, המסמכים הבאים (חוברת מכרז זו והמסמכים המצורפים לה יכוונו להלן "מסמכי המכרז"):

נספח א' – נוסח ההסכם

נספח ב' – נוסח הסכם השותפות

נספח ג' – תשריט תאי השטח

נספח ד' – נוסח ערבות הצעה

נספח ה' – נוסח ערבות הקמה

נספח ו' – טופס אישור הצעה

נספח ז' – טופס הצעת מחיר

נספח ח' – נוסח ערבות הפעלה

הגדרות:

במכרז זה תיוחדנה למונחים דלהלן המשמעויות המפורטות לצידם, אלא אם נקבע במפורש אחרת:

"אחריות חקלאית" – האחריות לניהול, הפעלה וביצוע של הפעילות החקלאית.

"דמי שימוש" – תשלום למזמין כנגד זכות השימוש במקרקעין לצורך מטרת ההתקשרות, בהתאם למסמכי המכרז ולהסכם. למען הסר ספק, דמי השימוש מהווים תמורה עבור הזכות ליזום, ולהקים ולתפעל מתקן או מתקנים אגרו-וולטאיים במקרקעין בכפוף למילוי תנאי המכרז.

"ההסכמים" – ההסכם (נספח א') והסכם השותפות (נספח ב') שייחתמו עם הזוכה בהתאם לעמידה בתנאי מכרז זה.

"הזוכה" – מציע במכרז זה אשר הצעתו התקבלה והמזמין הודיע לו על זכייתו.

"היתרי בניה" – כל היתרי הבניה כדין הנדרשים לצורך הקמת המתקן, לרבות כל היתר או אישור נדרש לפי דין לצורך תחילת עבודות הקמה.

"המזמין" – מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ), ח.פ. 510151814.

"המחיר המוצע" או **"התמורה"** – התמורה המוצעת על ידי המציע במסגרת הצעתו עבור הזכות להתקשר עם המזמין, והכל בהתאם למנגנון התמורה כפי שייקבע במסמכי המכרז.

"המקרקעין" – כל תא שטח אשר ביחס אליו הוכרז הזוכה במכרז זה, ואשר לגביו ייחתם ההסכם, כמפורט בטבלה שבסעיף 1.2 לחוברת המכרז ובנספח ג' לחוברת מכרז זה.

"המציע" – מי שהגיש הצעה במכרז זה.

"הפעילות החקלאית" – כל פעילות חקלאית המתבצעת ו/או תתבצע במקרקעין, לרבות עיבודים חקלאיים, גידולים, עבודות קרקע חקלאיות, השקיה, שימוש בכלים חקלאיים, והפעלת גורמים חקלאיים מטעם המזמין.

"הפעלה מסחרית" – מועד תחילת ההפעלה המסחרית של המתקן, דהיינו המועד שבו ניתן אישור בכתב מאת חח"י ובהתאם לאסדרה החלה באותו מועד, כי התקיימו כל התנאים הנדרשים להפעלה מסחרית של המתקן.

"התכנית החדשה" – תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים לצורך הקמת המתקן והפעלתו, בהתאם למטרת ההתקשרות.

"התכניות החלות" או **"התכנית הקיימת"** – התכניות החלות במועד פרסום המכרז על תאי השטח, כפי שיפורטו בפרק 4.

"חח"י" – חברת החשמל לישראל, בהתאם להגדרתה בחוק משק החשמל, תשנ"ו-1996.

"מטרת ההתקשרות" – קידום, תכנון, הקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי המזמין בהתאם למסמכי המכרז.

"מענק חתימה" – תשלום חד פעמי וסופי שישולם למזמין בשלב החתימה על ההסכם, בהתאם למסמכי המכרז.

"מתקן אגרו-וולטאי" או **"המתקן"** – מתקן לייצור חשמל סולארי בשילוב פעילות חקלאית, באופן המאפשר דו-שימוש בקרקע, לרבות אגירת אנרגיה, וכל המתקנים, מבני העזר והתשתיות הנלווים לו, והכל בהתאם למסמכי המכרז, לתכנון שיאושר ולהוראות הדין.

"ערבות הצעה" – ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית להבטחת קיום הצעת המציע, בסכום ובנוסח כפי שייקבעו במסמכי המכרז ובנספח ד'.

"ערבות הקמה" – ערבות בנקאית אוטונומית (או ערבות מבטח), בסכום ובנוסח כפי שייקבעו במסמכי המכרז ובנספח ה'.

"ערבות הפעלה" – ערבות בנקאית אוטונומית (או ערבות מבטח), בסכום ובנוסח כפי שייקבעו במסמכי המכרז ובנספח ח'.

"ערבויות" – ערבות ההצעה, ערבות ההקמה וערבות הפעלה, לפי העניין.

"רשות החשמל" – רשות החשמל, בהתאם לחוק משק החשמל, תשנ"ו 1996.

"תא שטח" או **"תאי השטח"** – שטחי הקרקע נשוא מכרז זה, כמפורט בטבלה שבסעיף 1.2 לחוברת המכרז ובנספח ג' לחוברת מכרז זה. מובהר כי מדובר בשני תאי שטח סמוכים, האחד מצפון לכביש 44 והשני מדרום לכביש 4, כמצורף בתשריט בנספח ג'.

"תאגיד הפרויקט" – תאגיד ייעודי שיוקם במבנה של שותפות רשומה מוגבלת כאמור בפקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה-1975 לצורך הקמת המתקן והפעלתו לאחר קבלת אישור היתר בניה ואישור עליה לקרקע, לצורך הקמה והפעלה של המתקן.

"תקופת ההפעלה המסחרית" – תקופה של עד 23 שנים, שתחילתה במועד ההפעלה המסחרית של המתקן כהגדרתה באמות המידה. תקופת ההפעלה המסחרית תפחת ככל שתתארך תקופת ההקמה ובלבד שפרק הזמן ממועד קבלת היתר הבניה והרשאה לעלות לקרקע ועד לסוף תקופת ההפעלה המסחרית לא יעלה על 24 שנים ו- 11 חודשים.

הזמנה לקבלת הצעות

המזמין מזמין בזאת מציעים להגיש הצעות במסגרת מכרז זה, לפיו תינתן לזוכה במכרז האפשרות להתקשר עם המזמין בהסכם לצורך קידום, תכנון, הקמה והפעלה של המתקן. ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות לפי מסמכי המכרז וההסכם, ייחתם עם הזוכה גם הסכם שותפות.

מובהר ומודגש כי הזכייה במכרז אינה מקנה למציע כל זכות קניינית במקרקעין (לרבות בעלות או חכירה), אלא גישה ושימוש במקרקעין לצורך קידום, תכנון, הקמה והפעלה של המתקן, והכל בהתאם למסמכי המכרז ולהסכם שייחתם עם הזוכה ולמטרת ההתקשרות בלבד הכוללת שיתוף פעולה במיזמים חינוכיים והפעילות השוטפת של המזמין.

מובהר כי למזמין שמורה, לפי שיקול דעתו ובהתאם למסמכי המכרז ולהסכם, אופציה לכניסה לשותפות עם הזוכה, כאשר כנגד הפסקת תשלום דמי שימוש על ידי הזוכה, יקבל המזמין זכויות בשותפות בהתאם להצעת הזוכה.

המציעים במכרז יציעו את הצעותיהם במסגרתן ישקללו את שווי ההתקשרות ביחס לסיכונים ולסיכויים בשלב ההליך התכנוני ובשלב ההקמה וההפעלה. יובהר כי הזכייה הינה אך ורק ביחס לשטח המקרקעין נשוא מכרז זה ובהתאם למסמכי המכרז. מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה וכל ההוצאות האחרות הקשורות להשתתפות במכרז זה, תהיינה על חשבון המציע בלבד, ולמציע לא תהיה כל זכות לפיצוי או להחזר הוצאות בקשר להשתתפותו במכרז.

1. פרטי המקרקעין

1.1. כללי

1.1.1. ההתמודדות במכרז זה תהא הזכות להתקשר עם המזמין בהסכם לצורך קידום, תכנון, הקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי. המציע במכרז יציע הצעה בקשר לערך השימוש בקרקע לצורך הקמה ותפעול של מיזם אגרו-וולטאי במקרקעין. מובהר כי אין כל ודאות או התחייבות לאפשרות לקדם תב"ע חדשה מקום שנדרש, לאישור תכנית חדשה או ליישומה ו/או לאפשרות חיבור לרשת, וכי האחריות לקידום ההליך התכנוני ולמיצוי פוטנציאל המקרקעין חלה על המציע בלבד ובתיאום ובאישור המזמין.

1.1.2. המקרקעין נשוא מכרז זה מצויים בשטחי המזמין, והינם מיועדים לעיבוד חקלאי במסגרת פעילותו ומטרותיו של המזמין. שטח המקרקעין יועמד לרשות הזוכה להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בנוסף למיזם חינוכי שמקדם המזמין, תוך שמירה על המשך קיום פעילות חקלאית במקרקעין, הכל בהתאם למסמכי המכרז.

1.2. תאי השטח

1.2.1. טבלת תיאור תאי השטח

תא שטח 1	חלקים משטח מקווה ישראל מצפון לכביש 44 ומדרום לכביש 1	חלקים מגושים : 6027 ; 6013.
תא שטח 2	חלקים משטח מקווה ישראל מדרום לכביש 44	חלקים מגוש 6012, גוש 6047, חלקים מתאי שטח 103-104 בהתאם לתכנית מתאר מפורטת מופקדת

* תשריט המקרקעין נשוא המכרז מצורף כנספח ג' לחוברת מכרז זו.

1.2.2. לכל אחד מתאי השטח נשוא מכרז זה מעמד זכויות קנייני כמפורט בטבלה שבסעיף זה, לרבות פירוט גוש/חלקה ובעל הזכויות הרשום (רמ"י/כ"י"ח). מובהר כי ייתכן שקיימת שונות במעמד הזכויות בין שני תאי השטח, ועל המציע להביא זאת בחשבון במסגרת הצעתו.

1.2.3. המזמין מביא לידיעת המציעים כי למיטב הבנתו מקודמת תכנית מתאר מס' 599-0838011, אשר מאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה ולקבוע הוראות מפורטות. בנוסף, המזמין מביא לידיעת המציעים כי נכנס לתוקף תיקון 24

לתמ"א 1, שמטרתו להסדיר את הדרך בה יש לקדם תכניות מפורטות להקמת מתקנים אגרו-וולטאיים וכן לקבוע הוראות מנחות להקמת מתקנים כאלה במסלול היתר.

1.2.4. מדובר בשני תאי שטח סמוכים, האחד מצפון לכביש 44 והשני מדרום לכביש 44, וכי קיים שוני בין תאי השטח, לרבות ביחס למסלול התכנוני שיידרש לכל אחד מהם ולרבות ביחס להסדרים הקנייניים החלים עליהם. מבלי לגרוע מהאמור, ביחס לתא השטח שמדרום לכביש 44 (ובכלל זה תאי שטח 103-104), קיימת אינדיקציה בתכנית המקודמת להוראה לפיה תותר הקמת מתקנים אגרו-וולטאיים בהתאם להיתרים שיהיו נהוגים ערב הגשת הבקשה להקמתם.

1.2.5. מבלי לפגוע במפורט לעיל, על המציע לבצע, על חשבונו ובאחריותו, את כל הבדיקות והתיאומים הנדרשים מול מוסדות התכנון וכל גורם רלוונטי אחר, לרבות בדיקות הנדרשות לצורך קידום תכנון מפורט והיתכנותו, מעבר למידע שנמסר במסגרת מסמכי המכרז ולא תשמע בעניין זה כל טענה כלפי עורך המכרז. על המציע להגיש במסגרת הצעתו מצע ומתווה תכנוני מפורט להסדרה התכנונית של הפרויקט, בהתאם לדרישות שלב א' ובכפוף לתכניות החלות ולהוראות תמ"א 1 כפי שיהיו בתוקף במועד הרלוונטי, לרבות פירוט דרך פעולה לקידום התכנון וההיתרים הנדרשים, אבני דרך וסיכונים תכנוניים עיקריים שיהיו חלק בלתי נפרד מההצעה, בדיקתה, בחינתה וניקודה.

1.2.7. הזכויות לפי מכרז זה הינן אך ורק לצורך קידום, תכנון, הקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי, והכל בהתאם למסמכי המכרז ולהסכם. המציע לא יוכל לבצע כל שינוי בייעוד המקרקעין ו/או השימוש בהם אלא לשם הקמה והפעלה המתקן, ובכפוף לכך שהפעילות החקלאית תיוותר, והיא תהיה באחריות המזמין.

1.2.8. מבלי לגרוע מהאמור, היה ומכל סיבה שהיא לא יהיה ניתן על פי דין לבנות ו/או להפעיל את המתקן, לרבות עקב אי מתן תוקף לתכנית החדשה או מתן תוקף לתכנית המשנה את הייעוד והשימוש המותר במקרקעין, יבוטל ההסכם שנחתם מכוח מכרז זה, והזוכה יידרש להשיב את המקרקעין פנויים וריקים מכל חפץ ואדם.

1.2.9. יובהר כי, לא תקום לזוכה זכות להחזר הוצאות ו/או תשלומים וכי הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת בעניין זה.

2. עקרונות המכרז

2.1. עקרונות ההתקשרות עם הזוכה

2.1.1. ההתקשרות עם הזוכה תוסדר במסגרת הסכם, המעגן את קידום התכנון, ההקמה וההפעלה של המתקן, בנוסח המצורף כנספח א' לחוברת מכרז זו.

2.1.2. ביצוע הפרויקט יכלול: (א) תקופת יזום, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד הוצאת היתר הבניה וקבלת אישור עליה לקרקע, ובלבד שלא תעלה על פרק זמן של 12 חודשים (להלן: "**תקופת היזום**"); (ב) תקופת הקמה, ממועד הוצאת היתר הבניה וקבלת אישור עליה לקרקע ועד למועד ההפעלה המסחרית (להלן: "**תקופת ההקמה**"); (ג) תקופת הפעלה, ממועד ההפעלה המסחרית ועד תום

תקופת ההפעלה המסחרית בהתאם לקבוע באמות המידה (להלן: **"תקופת ההפעלה"**).

2.1.3. המזמין יהא רשאי, בכל עת החל ממועד הודעת הזכייה ובמהלך תקופת היזום, תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה, לדרוש מן הזוכה ו/או מתאגיד הפרויקט, כל מידע, מסמך, נתון, דוח, אסמכתה או הבהרה בקשר עם התקדמות הפרויקט, התכנון, הרישוי, המימון, ההקמה, החיבור לרשת, ההפעלה וביצועי המתקן, והזוכה ו/או תאגיד הפרויקט, מתחייבים למסור את המבוקש במועד שייקבע על ידי המזמין.

2.1.4. עקרונות תקופת היזום:

2.1.4.1. בתקופת היזום, הזוכה יפעל, על חשבונו ובאחריותו, לקידום התכנון, להסדרת האישורים, להשגת היתרי הבניה לפרויקט ולהשגת המימון להקמת הפרויקט, הכל בהתאם למסמכי המכרז, להסכם והוראות הדין.

2.1.4.2. תקופת היזום לא תעלה על 12 חודשים ותהיה עם אפשרות להארכה ב- 12 חודשים נוספים בתנאים הקבועים בהסכם.

2.1.4.3. על הזוכה יהא לפעול לאישורה של תכנית חדשה כדין בשטח המסומן בתשריט המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז (תתכן גמישות בגבולות השטח בהתאם להליכי התכנון, ככל שתידרש, ובלבד ששטח התכנית לא יחרוג מגבולות תאי השטח המצוינים בטבלה שבסעיף 1.2, אלא באישור המזמין).

2.1.4.4. מבלי לגרוע מהוראות פרק 7 ופרק 9, במהלך תקופת היזום ישלם הזוכה למזמין דמי שימוש בגין תקופת היזום (להלן: **"דמי שימוש בתקופת היזום"**), וכן מענק חתימה, והכל בהתאם לקבוע בסעיף 5.3.3.1.

2.1.4.5. ידוע למציע כי הזוכה במכרז מחויב בהכנת תכנית מפורטת ואישורה כדין אצל הגורמים המוסמכים, כך שניתן יהיה מכוחה להקים ולהפעיל את המתקן. יודגש כי המזמין לא יאשר שימושים נוספים מעבר לשימוש אגרו-וולטאי, לצד הפעילות החקלאית והייעוד החקלאי שלא ישתנה.

2.1.4.6. במסגרת התכנון מתחייב הזוכה לוודא ולהסדיר דרך גישה לצרכי הקמת המתקן ותפעולו בלבד, באופן שלא ישתלט על דרך הגישה הקיימת ויאפשר שילוב עם הדרך החקלאית והעיבוד החקלאי הקיים, בכפוף לתיאום עם המזמין.

2.1.4.7. המציע מצהיר בזאת שידוע לו כי ככל שלא ניתן לקבל היתרי בניה מכוח התכניות החלות, הוא מנוע מלהגיש בקשה למתן היתר בניה מכוח תכנית תקפה, אלא רק ע"פ התכנית החדשה שתוכן באחריותו ועל חשבונו בלבד. המציע יידרש לתאם את התכנון מול הגופים הנדרשים בהתאם להנחיות הרשות הסטטוטורית המוסמכת ובאישור המזמין. יודגש שכל היבטי התכנון, לרבות תיקון תוכנית, שינוי תוכנית או קידום תוכנית חדשה, וכן התכנון החשמלי של הפרויקט יעשו באישור ובתיאום עם המזמין. כמו כן, כל פגישה ו/או ייצוג מול גורמי תכנון, לרבות ועדות תכנון, רגולטורים וכדומה, יעשו בליווי ונוכחות של נציג מטעם המזמין.

2.1.4.8. ככל שלא תאושר תכנית חדשה על פי דין בתוך תקופת היזום, בין אם בשל עיכוב שאינו בשליטת הזוכה, ובין אם בשל מחדל הזוכה או החלטתו שלא לקדם את התכנון, יהא המזמין רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לפעול על פי אחת החלופות המפורטות להלן:

2.1.4.8.1. ביטול ההתקשרות בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם ללא שתקום לזוכה זכות להחזר הוצאות או לפיצוי לרבות בגין הוצאות תכנון שהוציא;

2.1.4.8.2. הארכת תקופת היזום לתקופה נוספת של 12 חודשים (מעבר להארכה שניתן לתת לפי סעיף 2.1.4.2) בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין, אשר ככל שתאושר תהא כרוכה בתמורה נוספת כפי שייקבע במסמכי המכרז ובהסכם.

2.1.4.9. אם לאחר מתן תוקף לתכנית החדשה יבחר הזוכה מסיבה כלשהי שלא להשלים את הוצאת היתר הבניה וקבלת אישור העליה לקרקע בהתאם לתנאי המכרז, אזי יהא המזמין רשאי להתקשר ביחס למקרקעין על פי התכנית החדשה שקבלה תוקף מול כל גורם אחר, והזוכה לא יהיה זכאי להחזר הוצאות ו/או פיצוי בגין עלויות התכנון ו/או כל הוצאה אחרת.

2.1.4.10. תקופת היזום תושלם עם הוצאת היתר הבניה וקבלת אישור עליה לקרקע על ידי הזוכה. אישור על הוכחת היתר הבניה ואישור עליה לקרקע כאמור יינתן בכתב על ידי המזמין תוך 45 ימים ממועד הגשת המסמכים להוכחת אישור היתר בניה ועליה לקרקע למזמין. פרק הזמן להשלמת מסמכים כפי שידרש על ידי המזמין, ככל שידרש, לא יבוא במניין הימים למתן תשובה לזוכה.

2.1.5. עקרונות תקופת ההקמה:

2.1.5.1. בתקופת ההקמה, לאחר קבלת אישור היתר בניה ותחילת עבודות, הזוכה יפעל להקמת המתקן ולהפעלתו המסחרית בהתאם לתנאי המכרז ולהסכם.

2.1.5.2. הזוכה יקים את תאגיד הפרויקט עד 21 ימים לפני מועד העליה לקרקע. תעמוד למזמין אופציית כניסה לתאגיד הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם השותפות (מצורף כנספח ב').

2.1.5.3. עד להקמת תאגיד הפרויקט ולחתימתו, יישא הזוכה בכל התחייבויותיו לפי המכרז. לאחר הקמת תאגיד הפרויקט, תאגיד הפרויקט יישא בכל ההתחייבויות לפי תנאי המכרז וההסכם.

2.1.5.4. ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות בהתאם למסמכי המכרז, ייחתם עם הזוכה גם הסכם השותפות בנוסח המצורף כנספח ב', אשר מכוחו יוקם תאגיד הפרויקט במבנה של שותפות מוגבלת לצורך הקמת המתקן והפעלתו.

2.1.5.5. מבלי לגרוע מהוראות פרק 7 ופרק 9, במהלך תקופת ההקמה ישלם הזוכה למזמין דמי שימוש בגין תקופת ההקמה (להלן: **"דמי שימוש בתקופת ההקמה"**), והכל בהתאם לסעיף 5.3.3.2.

2.1.5.6. תקופת ההקמה לא תעלה על המועד המירבי לסנכרון כי שנקבע באמות המידה, וביחס למועד קבלת תשובת המחלק. תינתן אפשרות להאריך את תקופת ההקמה כפוף לקיומה של אפשרות להאריך את מועד ההתחייבות לחיבור שניתנה על ידי חח"י. הזוכה יישא בכל עלות הכרוכה בהארכת המועדים כאמור.

2.1.5.7. תקופת ההקמה תושלם עם קבלת אישור חח"י לתחילת הפעלה מסחרית.

2.1.5.8. יובהר, כי כל עיכוב ו/או מניעה בחיבור המתקן לרשת החשמל בין אם לתקופה קצובה ובין אם בכלל, איננו מקים למציע כל עילת תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד המזמין לרבות עילה להארכת מועדים ו/או עילה לפיצוי כספי לרבות השבה. על המציע לפעול מול רשות החשמל והגורמים הרלוונטיים בעניין זה.

2.1.6. עקרונות לתקופת ההפעלה:

2.1.6.1. תקופת ההפעלה תימשך ממועד מתן האישור להפעלה מסחרית על ידי חח"י ועד לסוף תקופת ההפעלה המסחרית.

2.1.6.2. מובהר כי הפעילות החקלאית במקרקעין תיוותר לאורך כל תקופת ההפעלה, והיא תהיה באחריות המזמין. אין בהתקשרות עם הזוכה כדי להעביר לזוכה אחריות לניהול החקלאות, להפעלתה או לביצוע עיבודים חקלאיים, והכל בכפוף להוראות ההסכם, לרבות לעניין תיאום ובטיחות.

2.1.6.3. בסוף תקופת ההפעלה מתחייב הזוכה להחזיר את השטח לקדמותו ולפנות את כל הציוד, המכשירים והמבנים ששימשו את המתקן, למעט אם ביקש המזמין להותיר אותם בשטח.

2.1.6.4. מבלי לפגוע באמור לעיל, יובהר ויודגש כדלהלן:

2.1.6.4.1. המקרקעין משמשים היום לגידול מטעי אבוקדו ולפעילות חינוכית. אין התחייבות של המזמין ביחס לסוג הגידול בתקופת ההפעלה המסחרית.

2.1.6.4.2. הזוכה יידרש להבטיח את המשך הפעילות החקלאית ואיכות היבולים לאורך כל תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה. כמו כן, כל שינוי במקרקעין לרבות שינוי במרחק בין העצים, גובה הגידולים, צפיפותם וכדומה, תיעשה בתיאום ובאישור המזמין.

2.1.6.4.3. בהתאם, יהא על הזוכה לפצות את המזמין בגין כל נזק שיגרם לגידולים בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה ולשפות את המזמין בגין כל פגיעה ביבולים מול חלקת הביקורת.

2.1.6.4.4. הזוכה מתחייב לאפשר המשך של הפעילות החינוכית במקרקעין, לרבות בהקשר של המתקן, לאורך כל תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה.

2.1.7. העמדת ערבויות:

2.1.7.1. מובהר כי המציע יעמיד ערבות הצעה בהתאם להוראות סעיף 9.1 וכן כתנאי למימוש הזכייה יעמיד הזוכה ערבות הקמה בהתאם להוראות סעיף 9.2, והכל במועדים, בתקופות ובתנאים הקבועים במסמכי המכרז.

3. אסדרה, חיבור לרשת ותקבולים ממכירת החשמל

3.1. כפיפות לאסדרת משק החשמל ואסדרת רשות מקרקעי ישראל

3.1.1. על המתקן שיוקם יחולו הכללים הנהוגים לפי אמות המידה של רשות החשמל ושל רשות מקרקעי ישראל בכל הנוגע לתאי השטח המדוברים. ככל שבמועד הגשת הבקשה לחיבור המתקן יהיו בתוקף אסדרות שונות מכוחן יכול המתקן לפעול, המתקן ירשם לאסדרה לפי שיקול דעת הזוכה, ובלבד שיש בה כדי להשיא לפרויקט את התשואה המירבית.

3.1.2. על הזוכה חלה אחריות מלאה לעניין רישום לאסדרה הרלוונטית במשק החשמל, על כל הנובע מכך, לרבות עמידה בתנאי האסדרה ולניהול כל הליך, דרישה, מסמך ואישור הנדרש לצורך כך מול רשות החשמל וכן מול רשות מקרקעי ישראל בכל הנוגע לתאי השטח המדוברים.

3.2. חיבור לרשת החשמל

3.2.1. על הזוכה להבטיח מקום ברשת החשמל לחיבור המתקן וחובה עליו לפעול למול הגורמים הרלוונטיים לצורך קבלת מקום ברשת החשמל כאמור. על הזוכה חלה אחריות מלאה לפעול לקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך חיבור המתקן לרשת החשמל. מבלי לגרוע מהאמור, התכנון החשמלי של הפרויקט, לרבות מיקום חדר/י השנאה, נקודת/ות החיבור, תוואי הכבלים והתשתיות הנלוות, ייעשה בתיאום מראש עם המזמין ובכפוף לאישורו, לרבות בקשר עם שיפור מערכת החשמל הקיימת אצל המזמין.

3.2.2. מבלי לגרוע מהאמור, חדר/י השנאה יתוכנן/ו בגודל שיאפשר התקנת שנאים נוספים בעתיד, בהתאם לדרישת המזמין ובאישורו שישמשו את צורכי המזמין בלבד.

3.2.3. לזוכה לא קמה זכות או טענה ו/או דרישה כספית למזמין ו/או לכל גורם רלוונטי אחר מטעמו בעניין זה.

3.3. תקבולים ממכירת החשמל

3.3.1. כל התקבולים ההכנסות הנובעים ממכירת החשמל המיוצר במתקן, למספק חשמל או למנהל רשת החשמל, יהיו שייכים לתאגיד הפרויקט בלבד, וישולמו לתאגיד הפרויקט בלבד.

3.3.2. הזוכה מתחייב לכלול בכל הסכם מכירת חשמל ו/או התקשרות מסחרית בקשר עם מכירת החשמל הוראה התואמת את סעיף 3.3.1 לעיל, כך שההכנסות והתקבולים ישולמו לתאגיד הפרויקט.

4. היבט תכנוני ופיזי

4.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

4.1.1. על תאי השטח נשוא המכרז חלות תכנוניות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה. כמו כן ביחס למקרקעין מקודמת תכנית מס' 599-0838011 ואושר במקביל תיקון לפרק האנרגיה בתמ"א 1. תשריט תאי השטח מצורף כנספח ג' לחוברת המכרז.

4.1.2. ידוע למציע כי בהתאם להוראות התכנוניות החלות, במסגרת הצעתו יהיה עליו להגיש מתווה תכנוני מפורט להסדרה התכנונית הנדרשת למימוש הקמת המתקן האגרו-וולטאי. למיטב הבנת המזמין קיים שוני בין תאי השטח, לרבות ביחס למסלול התכנוני שיידרש לכל אחד מהם, ועל המציע להביא זאת בחשבון במסגרת הצעתו והמצע התכנוני שיוגש על ידו ולא ישמעו טענות בעניין כלפי המזמין.

4.1.3. מבלי לגרוע מהאמור, עשויות לחול בתחום התכנית הוראות והנחיות הנוגעות לשימור מבנים ומרקמים היסטוריים/נופיים, מעבר הציבור בשטחי המזמין, שמירה על עצים בוגרים, הוראות סביבתיות, ותנאים למתן היתרי בניה. על המציע להביא הוראות אלה בחשבון במסגרת המתווה התכנוני שיוגש במסגרת הצעתו.

4.1.4. המזמין יאפשר למציעים המעוניינים בכך להשתתף בסיור בשטח המקרקעין, במועד ובתנאים שיפורסמו על ידו, טרם המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה. מובהר כי אין בקיום הסיור כדי לגרוע מחובתו של כל מציע לערוך בעצמו ועל אחריותו את כל הבדיקות הנדרשות לפי מסמכי המכרז.

4.1.5. כל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה יוגבלו לשימושים הנדרשים עבור המתקן האגרו-וולטאי, בהתאם ובכפוף לתכנית לצרכי היתר בניה ("גרמושקה") שתאושר על ידי הגורמים המוסמכים.

4.1.6. בכל מקרה אין לזוכה את הזכות לממש זכויות בניה מרביות שיוגדרו בתכנית החדשה, אלא לצורך הקמת המתקן והפעלתו בלבד. הזוכה מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המזמין ו/או הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין בכל האמור לעיל.

4.1.7. יובהר כי אין על המציע להסתמך על המידע התכנוני המפורט במסמכי המכרז ועליו, בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו, לבדוק את מלוא המידע והמצב התכנוני מול רשויות התכנון וברשויות התכנון המוסמכות, וכן לבדוק את כל הנתונים הרלוונטיים לתכנון ולאפשרות הקמת המתקן והפעלתו, הן ביחס לתנאי השטח וסביבתו, הן ביחס לתכנון, הן ביחס לכל מידע אחר, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות תאי השטח, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד

המזמין. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל המזמין בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

4.1.8. במידה ותחול פגיעה במתקן ו/או יוקטן שטח המקרקעין, מכל סיבה שהיא, לא יוחזר לזוכה במכרז כל סכום בגין ו/או עקב כך. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, ידוע למציע כי שטח המקרקעין, כאמור בחוברת המכרז ובתשריט בנספח ג', נקבע על פי סימון גרפי בלבד ולא על סמך מדידה, והוא מהווה תרשים כללי המצביע על גבולות משוערים. ידוע כי לאחר קבלת תוקף לתכנית החדשה יכול וישתנה גודל השטח אך בכל מקרה לא יחרוג מהשטח המצוין בטבלה שבסעיף 1.2 לעיל והזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר כספי עקב הקטנת השטח לפי התכנית שתאושר.

4.2. היטל השבחה, מיסים, אגרות והיטלי פיתוח

4.2.1. יובהר כי חבות בהיטל השבחה, פיתוח והיטלים כלשהם, לרבות תשלום לרשות מקרקעי ישראל, ככל שיחולו, לאחר קביעת הזוכה במכרז, לאור קבלת תוקף לתכנית החדשה ו/או מכל סיבה אחרת, תחול במלואה על הזוכה, ללא זכות להשבה ו/או שיפוי מאת המזמין.

4.2.2. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהמזמין, כבעל הזכויות במקרקעין, יחויב בהיטל השבחה או בחלף היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח והיטלים נוספים כלשהם לאחר ההכרזה על זכיית הזוכה, בקשר עם קידום התכנון, הוצאת היתר הבניה או הקמת המתקן, יישא בו הזוכה. ככל שהמזמין שילם סכום כאמור, ישיב הזוכה למזמין את הסכום ששולם, בתוספת הפרשי הצמדה.

4.2.3. בכל מקרה, האחריות לבדיקת העלויות האמורות מול הוועדה המחוזית, רמ"י, או כל גורם רלוונטי אחר מוטלת על הזוכה בלבד והוא לא יוכל לבוא בכל טענה בהקשר זה כנגד המזמין.

4.2.4. בנוסף לתשלומים למזמין לפי מכרז זה הזוכה יישא בכל המיסים החלים עליו בהתאם לדין, וישלם אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים ו/או לחח"י ו/או לכל גורם רלוונטי אחר, בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים ככל וישנם (שטח גלילי).

4.2.5. באחריות המציע לבדוק ברשויות התכנון ובתאגיד המים והביוב, בחח"י וברשות החשמל כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי פיתוח, דמי הקמה וחייבים נוספים, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה יישא בכלל החייבים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו בגין הפרויקט נשוא מכרז זה, לרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, בכפוף לאמור בחוברת המכרז ובהסכמים. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

4.2.6. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב ו/או חח"י לתשלום דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין תאי השטח נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח עם הפיכת דרישות התשלום לחלוטות.

4.2.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, מובהר כי הזוכה מתחייב לגרום לכך שתאגיד הפרויקט שיוקם מכוח הסכם השותפות יישא בפועל בכל תשלום, מס, היטל, אגרה, דמי הקמה, היטלי פיתוח וכל תשלום חובה אחר החלים או שיחולו בקשר עם הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הקמת המתקן והפעלתו, והזוכה לא יבוא למזמין בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

4.3. מצב המקרקעין

4.3.1. המקרקעין מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את תאי השטח ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המקרקעין מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס לתאי השטח, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה, והכל בכפוף לכך שהפעילות החקלאית במקרקעין תיוותר באחריות המזמין, כפי שייקבע בהסכמים.

4.3.2. המציע מצהיר כי ראה ובדק את תאי השטח ואת סביבתם, לרבות שיפועי הקרקע, טיב הקרקע, הטופוגרפיה, המפלסים, דרכי הגישה, מצב הפיתוח והתכניות החלות. המציע יישא בכל ההוצאות הכרוכות בפינוי מחזיקים, מטרדים ומפגעים ובכל עניין הנדרש לצורך ביצוע התחייבויותיו, ולא יבוא למזמין בכל דרישה, טענה או תביעה בקשר לכך.

4.3.3. המציע מאשר כי ידוע לו שבמקרקעין מתקיימת פעילות חקלאית וכי היא תוסיף להתקיים, זאת באחריות המזמין, וכי הזוכה אינו מקבל את הקרקע, אלא רשות שימוש מוגבלת למטרת ההתקשרות בלבד. המזמין שומר לעצמו את הזכות להמשיך ולהפעיל במקרקעין פעילות חקלאית ושימושים נלווים לה, וכן לממש צרכים ושימושים עתידיים במקרקעין, וכן לקיים רכיבים חינוכיים כגון סיורים לימודיים ושיתופי פעולה חינוכיים וחקלאיים עם תלמידי בית הספר, והכל בכפוף למסמכי המכרז וההסכם.

4.3.4. מובהר כי פירוט מצב תאי השטח, המפורט בנספח ג', מובא למיטב הידיעה בלבד, ואין בו כדי למצות את כלל המטרדים ו/או המפגעים ו/או המידע הרלוונטי. באחריות המציע לבדוק את מצב תאי השטח בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל המזמין בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

4.3.5. מובהר כי במועד פרסום המכרז אין בידי המזמין מידע קונקרטי וממצה בדבר מחזיקים, תפיסות, מטרדים, מפגעים, תשתיות תת-קרקעיות/עיליות, חיבורים קיימים, או ממצאים אחרים בתאי השטח, מעבר למפורט בנספח ג'. מבלי לגרוע מהאמור, אין בכך כדי להוות מצג כי לא קיימים ממצאים כאמור, והאחריות לביצוע בדיקות עצמאיות ולבירור מצב תאי השטח בפועל חלה על המציע בלבד, והוא לא יבוא אל המזמין בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה, לרבות טענת הסתמכות.

4.3.6. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חפירה, אדמה, אבן, פסולת וכיו"ב שייווצרו עקב עבודות הפיתוח, עבודות ההקמה או עבודות אחרות שיבוצעו על

ידו או על ידי מי מטעמו בקשר עם הפרויקט, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כספית או אחרת, כלפי המזמין או מי מטעמו. מובהר כי אחריות הזוכה לפי סעיף זה אינה חלה על עודפים, פסולת או חומרים שהיו קיימים במקרקעין עובר לתחילת העבודות. ידוע לזוכה כי סעיף זה חל גם על קבלני משנה מטעמו.

4.3.7 על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

5. מסלול המכרז

5.1. שלב א' – בחינת עמידה בתנאי סף

5.1.1 בשלב זה תיבחן עמידת המציעים בתנאי הסף המפורטים בסעיף 5.1.2. מובהר כי תנאי הסף המפורטים להלן הם מצטברים, והעמידה בכולם מהווה תנאי מוקדם להשתתפות בשלבים הבאים של המכרז. מציע שלא יעמוד באחד מתנאי הסף - הצעתו תיפסל ולא תועבר לשלב ב'.

5.1.2 תנאי הסף :

- i. המציע יעמוד בדרישות איתנות פיננסית, על ידי הוכחת קיומו של הון עצמי בסך של 20 מיליון ש"ח.
 - ii. המציע יעמוד בדרישות ניסיון או ותק פעילות, לרבות פעילות רציפה בתחום היזום וההקמה של מתקנים פוטו-וולטאיים ומתקני אגירה של 5 שנים לפחות, וכן ניסיון בהקמה של מתקן אגרו-וולטאי בסדר הגודל המתאים למתקנים שיוקמו בעקבות המכרז, בארץ או בעולם.
 - iii. המציע יצרף מסמכים ואסמכתאות להוכחת עמידתו בתנאי הסף, כמפורט בפרק 8 ובנספחים.
- 5.1.3 מובהר כי כחלק מתנאי הסף בשלב זה נבחן גם צירוף ערבות ההצעה בהתאם להוראות פרק 9.1 (ובנוסח נספח ד').
- 5.1.4 מציע ייחשב כעומד בתנאי הסף רק אם יוכיח, להנחת דעת המזמין ועל בסיס המסמכים והאסמכתאות שצורפו להצעתו, עמידה בכל תנאי הסף המפורטים לעיל.
- 5.1.5 מבלי לגרוע מהאמור, המזמין יהיה רשאי לדרוש הבהרות והשלמות לצורך בדיקת עמידה בתנאי הסף, וכן לאפשר השלמת מסמכים במועד שייקבע, לפי שיקול דעתו.

5.2. שלב ב' – איכות

5.2.1 שלב ב' הינו שלב הבדק איכות, לשלב ב' יועברו רק הצעות שעמדו בתנאי הסף כאמור בסעיף 5.1.2. בשלב זה תעניק ועדת המכרזים לכל הצעה "ציון איכות" מתוך 40 נקודות, בהתאם לקריטריונים ולמשקולות הקבועים בסעיף 5.2.2 להלן. רק הצעות שיקבלו ציון איכות מינימלי של 24 נקודות מתוך 40 יועברו לשלב ג' (שלב הצעת המחיר). הניקוד יינתן בשיטה הבאה: ההצעה הטובה ביותר לכל קריטריון תקבל את מירב הנקודות וכל ההצעות הבאות ידורגו בהתאם להצעה הטובה ביותר תוך הפחתה של 2 נקודות בכל פעם.

5.2.2. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות המכרז, שלב האיכות יכלול ניקוד ודירוג איכותי על בסיס הקריטריונים שלהלן:

- i. איתנות פיננסית: עד 8 נקודות. המציע יוכיח איתנות פיננסית ויכולת מימון מספקת לביצוע הפרויקט ולהשלמת אישור היתר הבניה ותחילת העבודות, לרבות באמצעות דוחות כספיים, אישורי בנק/מוסד פיננסי, והתחייבויות/מכתבי כוונות מממנים.
 - ii. ניסיון רלוונטי: עד 9 נקודות. המציע יוכיח ניסיון רלוונטי, לרבות ניסיון בייזום, פיתוח, הקמה או הפעלה של פרויקטים אגרו-וולטאיים, הכל כפי שייקבע במסמכי המכרז. מובהר כי ניסיון ביזום בלבד יקבל משקל נמוך יותר מניסיון בהקמה ובהפעלה.
 - iii. צוות מקצועי מוצע: עד 9 נקודות. המציע יפרט צוות מקצועי מוצע ויצג ניסיון וכישורים מתאימים של בעלי התפקידים שיועסקו בפרויקט. המציע יציג את מתווה ההתקשרויות לביצוע, לרבות אופן בחירת קבלני ביצוע/קבלני משנה, קריטריונים מקצועיים וניהול איכות ובטיחות. מובהר כי המציע רשאי להציג ניסיון רלוונטי באמצעות הצוות המוצע וגורמים מקצועיים מטעמו (לרבות קבלן חיצוני), בכפוף להצגת מסמכים המעידים על התקשרותם והתחייבותם לפרויקט.
 - iv. מתווה תכנוני מפורט: עד 10 נקודות. המציע יציג מתווה תכנוני מוצע התואם את התכניות החלות ואת התשריט בנספח ג', לרבות אופן קידום היתרי הבניה הנדרשים וההיתכנות להשגתם.
 - v. ניסיון בתחום המו"פ: עד 4 נקודות. המציע יציג פרויקטים ו/או מלגות מחקר וכדומה בתחומים רלוונטים למתקן.
- 5.2.3. אין באמור בפרק זה כדי לגרוע מחובת המציע לצרף את הערבויות הנדרשות לפי פרק 9 ובמועדים הקבועים בו.
- 5.2.4. המזמין יהא רשאי לדרוש מן המציעים הבהרות, מסמכים, אסמכתאות ומידע נוסף לצורך מתן ציון האיכות ולצורך בדיקת הנתונים שנמסרו במסגרת ההצעה, והכל בהתאם לשיקול דעתו.
- 5.2.5. מבלי לגרוע מהאמור, המזמין יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאפשר למציע שלא צירף מסמכים להוכחת עמידה בשלב ב' להשלים אותם בתוך מועד שייקבע על ידו.
- 5.2.6. במסגרת שלב ב' יידרש המציע להציג מתווה התקשרויות לביצוע, לרבות אופן בחירת קבלני ביצוע/קבלני משנה, ספקי ציוד, קריטריונים מקצועיים וניהול איכות ובטיחות.
- 5.2.7. הצעה שלא תקבל את ציון האיכות המינימלי הקבוע בסעיף 5.2.1 לא תועבר לשלב ג'.
- 5.2.8. המזמין יהיה רשאי, ככל שמספר המציעים שיעברו את הציון המינימלי יהיה נמוך מ-4, להעביר לשלב ג', מתמודדים נוספים בהתאם לדירוג שייקבע בשלב ב'.

5.3. שלב ג' – מחיר

5.3.1. לשלב ג' יועברו רק הצעות שעברו את תנאי הסף הקבועים בסעיף 5.1.2 ושקיבלו ציון איכות מינימלי בשלב ב' כאמור בסעיף 5.2.1. שלב ג' יינתן לכל הצעה "ציון מחיר" מתוך 60 נקודות, בהתאם למנגנון התמורה ולכללי החישוב שייקבעו במסמכי המכרז, כך שמתוכן 50 נקודות יינתנו בגין רכיבי התמורה לפי סעיף 5.3.3 לעיל, ו-10 נקודות בגין אחוז ההכנסות שיוצע למזמין לפי סעיף 5.3.5 להלן. הציון הסופי במכרז יהיה סכום "ציון האיכות" (עד 40 נק') ו"ציון המחיר" (עד 60 נק'). ההצעה בעלת הציון הסופי הגבוה ביותר תדורג ראשונה, בכפוף ליתר הוראות המכרז.

5.3.2. מציעים יגישו את הצעת המחיר בהתאם לטופס הצעת המחיר (המצורף כנספח ז').

5.3.3. הצעת המחיר תתייחס למנגנון התמורה בעד זכות השימוש במקרקעין לצורך יזום, הקמה ותפעול של המתקן, ותכלול את רכיבי התשלום הבאים, בהתאם לתקופת היזום, תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה הקבועות בסעיף 2.1.2, כדלקמן:

5.3.3.1. תשלומים למזמין במהלך תקופת היזום:

i. המציע ישלם מענק חתימה חד פעמי וסופי בסך 100,000 (מאה אלף) ₪, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם במועד החתימה על ההסכם.

ii. המציע יציין את סך התשלומים שישלם עבור דמי שימוש בתקופת היזום. סכום דמי השימוש בתקופת היזום יהווה בריבית של 6% למועד הגשת ההצעות בהתאם לשנות תשלומם. למען הסר ספק, דמי השימוש בתקופת היזום לא יקוזזו מיתר התשלומים להם המזמין זכאי לפי הוראות המכרז וההסכם.

iii. תשלום דמי השימוש בתקופת היזום יהיה לפי הקבוע בהסכם.

5.3.3.2. תשלומים למזמין במהלך תקופת ההקמה:

i. המציע יציין את סך התשלומים שישלם עבור דמי שימוש בתקופת ההקמה. סכום דמי השימוש בתקופת ההקמה יהווה למועד הגשת ההצעות בהתאם לשנות תשלומם.

ii. תשלום דמי השימוש בתקופת ההקמה יהיה לפי הקבוע בהסכם.

5.3.3.3. תשלומים למזמין במהלך תקופת ההפעלה:

i. המציע יציין את סך התשלומים השנתיים שישלם עבור דמי שימוש בתקופת ההפעלה.

ii. דמי השימוש השנתיים יוצמדו למדד המחירים לצרכן.

iii. הסכום שיציין המציע יוכפל ב- 23 ויבוצע היוון של התקבולים למועד הגשת ההצעות.

iv. תשלום דמי השימוש בתקופת ההפעלה יהיה לפי הקבוע בהסכם.

5.3.4. ביחס לתשלומים המפורטים בסעיף 5.3.3 לעיל: (א) יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם למדד המחירים לצרכן, החל ממדד הבסיס שיהיה ידוע במועד הגשת

ההצעות של המתקן ; (ב) יתווסף מע"מ ; (ג) התשלומים ישולמו כנגד חשבונית מס כדין ; (ד) התשלומים יבוצעו אחת לרבעון.

5.3.5. בנוסף להצעת המחיר, וללא תלות במימוש אופציית הכניסה לשותפות, ייקבע המציע אחוז השתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט, כחלק מהצעת המחיר. המציע יגיש אומדן של ההכנסות הצפויות לאורך חיי הפרויקט מהוון ליום הגשת ההצעה ושל חלקו הכספי הצפוי של המזמין ברכיב זה. שיעור זכות השתתפות בהכנסות יצוין באחוז מפורש ויהיה גבוה מ-0.

5.3.6. הניקוד בגין רכיבי התמורה לפי סעיף 5.3.3 לעיל יעמוד על 50 נקודות וייקבע לפי דירוג ההצעות והיחס ביניהן. הניקוד בגין אחוז ההכנסות לפי סעיף 5.3.55.3.5 להלן יעמוד על 10 נקודות, וייקבע לפי האומדן הכספי של חלק המזמין בהכנסות תאגיד הפרויקט, כפי שיוצג בהצעה. ההצעה הגבוהה ביותר תקבל 10 נקודות והיתר ינוקדו באופן יחסי.

5.3.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 5.3.3-5.3.5 לעיל, וכל עוד לא מימש המזמין את אופציית הכניסה לשותפות, יהיה חלקו של המזמין בשותפות 3% (להלן : "שיעור ההחזקה"), שיירשמו לטובת המזמין ללא תמורה. זכות זו תהיה זכות כלכלית בלבד, ולא יטילו עליו כל חובה להשקיע, להזרים הון, להעמיד מימון או בטוחות, או לשאת בחובות או בהפסדים של תאגיד הפרויקט ו/או השותפות. שיעור ההחזקה זה יהיה קבוע ובלתי ניתן לדילול עד לתום תקופת ההפעלה המסחרית.

5.3.8. מבלי לגרוע מהאמור, במסגרת הצעת המחיר יגיש המציע מודל שותפות ובו הצעה לאחוז החזקה למזמין בתאגיד הפרויקט (להלן : "**אחוז המזמין**"). יחד עם הצעה זו, יגיש המציע מודל עסקי ובו הכנסות צפויות למזמין מכניסה לשותפות. סך ההכנסות לפי המודל יעלה על ההכנסות מדמי השימוש. לא יגיש המציע מודל התואם את הנחיות אלה, תיפסל הצעתו. מובהר כי המזמין אינו מתחייב לממש את אופציית הכניסה לשותפות. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות, מודל הכניסה של המזמין לשותפות יהיה באמצעות ויתור על דמי השימוש, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם, וכי הוויתור כאמור יהווה את תרומת המזמין לצורך כניסתו לשותפות בתאגיד הפרויקט.

5.3.9. במסגרת הצעת המחיר יגיש המציע מודל כלכלי מלא לפרויקט (להלן : "**המודל הכלכלי**"), הכולל לכל הפחות תחזית הכנסות צפויות מהפרויקט, הנחות יסוד מרכזיות, תזרים מזומנים חזוי, וניתוח רגישות, וזאת לשם בחינת היתכנות כלכלית, יכולת הגעה לאישור היתר בניה ותחילת עבודות, וכן בחינת רכיבי הצעת המחיר.

5.3.10. למזמין תעמוד אופציה להיכנס כשותף בתאגיד הפרויקט עד למועד ההפעלה המסחרית.

5.3.11. מובהר כי מימוש זכיית הזוכה כפוף, בין היתר, להפקדת ערבות ההקמה בהתאם לפרק 9.2 וליתר התנאים הקבועים במסמכי המכרז.

5.3.12. המציע מצהיר כי אחוז המזמין בתאגיד הפרויקט (ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות) ומנגנון התשלומים למזמין לפי סעיף 5.3.3 הובאו

בחשבון במודל הכלכלי שהוגש על ידו, וכי הם עקביים זה עם זה, וכן כי הובאה בחשבון גם זכות השתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט המוצעת למזמין לפי סעיף 5.3.5 לעיל. הצעה שבה יימצא חוסר עקביות מהותי בין המסמכים, תהא רשאית ועדת המכרזים לדרוש לגביה הבהרות או לראותה כהצעה שאינה עומדת בתנאי המכרז.

5.4. המציע

5.4.1. רשאים להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד בעל תעודת זהות ישראלית או תאגיד הרשום בישראל.

5.4.2. מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות - אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (ביחד או לחוד) במסגרת מכרז זה. **"חברה קשורה"** – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

5.4.2.1. בני זוג ייחשבו כמציע אחד ואינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת בין אם כיחידים ובין אם במשותף – כל הצעותיהם ייפסלו.

5.4.2.2. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהתאם להקשר הסעיף.

5.4.3. מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה והשתתפות במכרז יחולו על המציע בלבד, ללא כל קשר לתוצאות המכרז. המזמין לא יישא באחריות לכל הוצאה או נזק שייגרמו למציע או למי מטעמו בקשר עם הצעתו במכרז זה, והמציע לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו או להחזר הוצאות כלשהן בקשר להשתתפותו במכרז זה, ולמען הסר ספק מובהר כי למציע לא תהיה כל זכות לשיפוי, לתשלום או להשתתפות מן המזמין או מכל גורם מטעמו על כל נזק או הוצאה שיישא בהם המציע או מי מטעמו בשל המכרז או בקשר עמו, לרבות קיומו של המכרז, הפסקתו, עיכובו, שינוי תנאיו או ביטולו.

6. תנאים נוספים

6.1. איסור שינוי יעוד

מובהר כי ההתקשרות אינה מקנה לזוכה זכות לשינוי יעוד מעבר לייעוד הנדרש להפעלה והקמה של מתקן אגרו-וולטאי לצד ובנוסף לשימוש החקלאי הקיים שימשיך. ככל שיחול שינוי ייעוד במקרקעין החורג מהמותר במכרז ובהסכמים, רשאי המזמין לבטל את ההתקשרות.

6.2. מגבלות על העברת זכויות ושעבודים

הזוכה לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו ו/או להעביר זכויותיו לפי המכרז וההסכמים המוזכרים בו. לאחר חתימה על ההסכם והסכם השותפות (ככל שייחתם), יהא ניתן ליתן התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבודים, והכל בהתאם להוראות ההסכמים. הזוכה יהיה רשאי, באישור המזמין, להעביר לאחר את זכויותיו במסגרת ההתקשרות, ובלבד

שמכלול התחייבויותיו החלות על הזוכה בהתאם לתנאי המכרז וההסכמים יחולו על מי שהזכויות הועברו אליו, ובלבד שנשמרה מטרת ההתקשרות ובכפוף לכל הוראות ההסכמים.

6.3. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והמזמין רשאי לחלט את ערבות ההצעה.

6.4. הקניית בעלות

המזמין לא יקנה למציע כל זכות קניינית מכל סוג שהוא במקרקעין נשוא מכרז זה, אלא זכות שימוש בלבד לצורך הקמה ותפעול של המתקן.

6.5. אחריות וביטוח

מבלי לגרוע מאחריות הזוכה על פי כל דין, הזוכה (או תאגיד הפרויקט) יישא באחריות מלאה ובלעדית לכל נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרם למזמין ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו, עקב מעשה או מחדל הקשור בביצוע התחייבויותיו לפי מכרז זה. הזוכה מתחייב לערוך ולקיים את כל הביטוחים הנדרשים בהתאם להוראות ההסכם (ולהסכם השותפות, ככל שייחתם) ובהתאם לכל דין לרבות חובות הביטוח החלות מכוח הסכם הרכישה שייחתם מול חח"י, ולהמציא למזמין אישור ביטוח בהתאם להוראות ההסכמים, בתוך 14 ימים קלנדריים ממועד הודעת הזכייה, וכן לפני תחילת כל עבודה במקרקעין, לפי המוקדם מבניהם.

7. תשלומים

7.1. כללי

7.1.1. הזוכה ישלם למזמין את התשלומים הנדרשים לפי מסמכי מכרז זה ובהתאם

להוראות ההסכם, במועדים ובאופן שיפורטו בחוברת המכרז ובהסכם.

7.1.2. ההסכמים ייחתמו עם הזוכה אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת

המכרז, ובכללם ביצוע התשלומים הנדרשים לפי המכרז. ככל ולא יבוצע תשלום במועדו יהווה הדבר הפרת תנאי המכרז וההסכמים והוא עלול להביא לביטול הזכייה ו/או לביטול ההסכמים, בהתאם להוראות המכרז.

7.1.3. ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה

שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

7.1.4. כל סכום נקוב במכרז זה ו/או בהסכמים יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים

לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הגשת ההצעות, וסכומים אלו יישאו הפרשים אלו במקרה בו תחול עליה בלבד במדד זה לעומת המדד הידוע במועד התשלום.

7.1.5. כל איחור בביצוע תשלום כלשהו למזמין יישא ריבית פיגורים בשיעור ריבית חשב

כללי כפי שמתפרסם מעת לעת.

7.1.6. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים למזמין חל בימים בהם אין

פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות

הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

7.2. עבודות הפיתוח

7.2.1 ביצוע העבודות הנדרשות לצורך הקמת המתקן במקרקעין, לצד הפעילות החקלאית הקיימת, לרבות התחברות לתשתיות, הן באחריותו הבלעדית של הזוכה ועל חשבונו, והוא מצהיר כי שיקלל זאת בהצעתו והוא לא יבוא בכל טענה או דרישה כספית בגין האמור בסעיף זה. מובהר כי מדובר בעבודות הקמה ותשתית הנדרשות לצורך הפרויקט בלבד, והכל מבלי לגרוע מהמשך קיום הפעילות החקלאית.

7.2.2 מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי ביצוע העבודות כאמור וכל פעולה הכרוכה בהן יבוצעו על ידי תאגיד הפרויקט שיקום לצורך מימוש ההתקשרות, וכי המזמין לא יישא בכל אחריות לביצוע העבודות כאמור, במישרין או בעקיפין.

8. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה

8.1. כללי

8.1.1 הגשת הצעה במכרז זה תיעשה בהתאם להוראות חוברת המכרז, במועדים הקבועים בה, ובאופן המפורט בסעיף זה להלן. הצעה מלאה הינה הצעה אשר כוללת את כל המסמכים הנדרשים לפי תנאי המכרז, לרבות טופס אישור ההצעה (נספח ו'), טופס הצעת מחיר (נספח ז'), ערבות ההצעה (נספח ד') וערבות הקמה (נספח ה'), לפי העניין.

8.1.2 מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יוגשו במקור עד למועד האחרון להגשת ההצעות, כמפורט להלן.

8.1.3 לאחר פרסום המכרז תינתן למציעים אפשרות להפנות למזמין שאלות הבהרה עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה. מענה לשאלות הבהרה יימסר בפרסום לכולם. למען הסר ספק, רק הבהרות, תיקונים ושינויים שיימסרו בכתב על ידי המזמין (בין כמענה לשאלות הבהרה ובין בפרסום יזום) יחייבו את המזמין וייחשבו כחלק ממסמכי המכרז.

8.1.4 אופן ההגשה: הגשת ההצעה תיעשה באמצעות שתי מעטפות נפרדות, סגורות וחתומות, אשר תוגשנה יחדיו באותו מועד ובאותו אופן, כדלקמן: מעטפה לשלב א' (תנאי סף) ו-ב' (איכות) (להלן: "**מעטפה א'**"), ומעטפה לשלב ג' (מחיר) (להלן: "**מעטפה ב'**").

8.1.5 מעטפה ב' תיפתח ותיבחן רק ביחס למציעים אשר עמדו בתנאי הסף (שלב א') ואשר הצעתם קיבלה ציון איכות מינימלי שלב ב', בהתאם להוראות פרק 5.

8.1.6 את שתי המעטפות יש להגיש יחד על למועד האחרון להגשת הצעות, לכתובת: בית הספר החקלאי מקווה ישראל, מקווה ישראל, 5891000, במשרדי ההנהלה, כמפורט בסעיף 8.5.1 להלן. על גבי כל אחת מן המעטפות יצוינו: מספר המכרז, שם המציע, וכן "מעטפה א' – תנאי סף ואיכות" או "מעטפה ב' – מחיר", לפי העניין.

8.2. מסמכי ההצעה

8.2.1 מעטפה א' תכלול את כל מסמכי שלב א' ו- ב' הנדרשים לפי מסמכי המכרז, לרבות:

8.2.1.1 טופס אישור הצעה (נספח ו') חתום כנדרש על ידי המציע, וכן חוברת המכרז חתומה, על כל נספחיה לרבות ההסכם, כהסכמה מלאה ובלתי מסויגת לכל תנאיה ותנאי ההסכם.

8.2.1.2 כל מסמכי ההתאגדות, אישורי מורשי חתימה (מאומתים ע"י עו"ד), פרוטוקולים והחלטות אורגנים הנדרשים לצורך החתימה על ההסכם ולצורך הוכחת סמכויות החותמים בשמו.

8.2.1.3 מסמכים ואסמכתאות לצורך בחינת קריטריוני שלב האיכות ומתן ציון האיכות (לרבות איתנות פיננסית, ניסיון, צוות מקצועי, מתווה התקשרויות לביצוע, מתווה תכנוני וכל מסמך נוסף שנדרש בפרק 8 ובנספחי המכרז).

8.2.1.4 צילום תעודת זהות (כולל ספח) של המציע ו/או תעודת רישום תאגיד/מסמכי התאגדות (ככל שהמציע הוא תאגיד).

8.2.1.5 ערבות ההצעה – ערבות מקורית בהתאם להוראות סעיף 9 להלן ובנוסף נספח ד'.

8.2.1.6 ככל שההצעה מוגשת באמצעות מיופה כוח – ייפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 8.4 להלן.

8.2.1.7 כל מסמך נוסף שנדרש במפורש במסגרת שלב א' לפי מסמכי המכרז.

8.2.2 מעטפה ב' תכלול את כל מסמכי שלב ג' הנדרשים לפי מסמכי המכרז, לרבות:

8.2.2.1 טופס הצעת מחיר (נספח ז') מלא וחתום כנדרש.

8.2.2.2 המודל הכלכלי המוצע, וכל מסמך נלווה שנדרש בפרק 5.3, לרבות מודל ההכנסות בהתאם לאחוז המוצע בשותפות, וזכות השתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט המוצעת למזמין לפי סעיף 5.3.5 לעיל.

8.2.2.3 כל מסמך נוסף שנדרש במפורש במסגרת שלב ג' לפי מסמכי המכרז.

8.2.3 המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.

8.2.4 הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן את הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

8.2.5 עד למועד האחרון להגשת הצעות, מציע המבקש לתקן/לעדכן את הצעתו יידרש להגיש הצעה מתוקנת במלואה (שתי מעטפות), וכי ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.

8.2.6 המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו בפני מציע אחר או להיחשף להצעתו של מציע אחר, לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה או לאחר הגשתה.

8.3 הגשת הצעה על ידי תאגיד

8.3.1 הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד, בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד.

8.3.2 יש לצרף אישור עו"ד או רו"ח לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז.

8.4 הגשת הצעה באמצעות ייפוי כח

8.4.1 הצעה עבור אחר תוגש בצירוף ייפוי כוח. אם מיופה הכוח אינו עו"ד – ייפוי הכוח יהיה נוטריוני.

8.4.2 מיופה כוח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד. במידה ומיופה כוח ייצג יותר מהצעה אחת – תיפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו.

8.5 מועד אחרון להגשת הצעות

8.5.1 עד למועד האחרון להגשת הצעות על המציע להשלים את הגשת ההצעה במלואה (מעטפה א' ומעטפה ב'), להדפיס את טופס אישור ההצעה, לחתום עליו ולאמתו כנדרש, ולצרף את הערבות ההצעה ומסמכים נוספים הנדרשים כגון ייפוי כוח מקורי, תעודת התאגדות ואישור מורשי חתימה, ולהגיש את המעטפות ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה (כמפורט בסעיף 8.1.6 לעיל), בכתובת: בית הספר החקלאי מקווה ישראל, מקווה ישראל, 5891000, במשרדי ההנהלה, טל' 03-5020602, לתיבת המכרזים הייעודית המצויה במשרדי ההנהלה, בין הימים א'-ה' עד בין השעות שמונה בבוקר לארבע אחר הצהריים. לתשומת לב המגישים, הכניסה לכפר טעונה אישור מראש, רצוי לתאם את ההגעה מבעוד מועד מול מזכירות הכפר בטלפון המצורף.

8.5.2 הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המזמין עד למועד האחרון להגשת ההצעות, לא תתקבלנה.

8.5.3 המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן את הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה לתא שטח מסוים בזכייה או באי זכייה בתא שטח אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה בתאי שטח.

8.5.4 על אף האמור לעיל, מציע אשר יגיש לתיבת המכרזים הפיזית (עד למועד האחרון להגשת הצעות) הודעה בכתב בדבר ביטול הצעתו (להלן: "הודעת ביטול") ו/או יגיש הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תימצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

8.6 תקופת ההצעה

8.6.1 כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, ממועד הגשתה ועד לתקופה של 6 חודשים.

8.6.2 המזמין יהיה רשאי לבקש מן המציעים להאריך את תוקף ההצעה לתקופה נוספת. ככל שמציע לא יסכים להאריך את תוקף הצעתו, יראו את הצעתו ככזו שתוקפה פקע בתום תקופת ההצעה.

9. הפקדת ערבויות

9.1. ערבות הצעה

- 9.1.1. המציע יצרף להצעתו (בתוך מעטפה א') ערבות הצעה, בנוסח המצורף לחוברת המכרז כנספח ד', בסכום של 100,000 (מאה אלף) ₪.
- 9.1.2. ערבות ההצעה תונפק על ידי תאגיד בנקאי בישראל או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצורף בנספח ד' בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית, מזומן או כל אמצעי אחר שאינו ערבות בנוסח המחייב – הצעתו תיפסל.
- 9.1.3. ערבות ההצעה תהיה בתוקף החל מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולמשך כל תקופת היזום (כהגדרתה בסעיף 2.1.2 לעיל), ובכל מקרה עד 6 חודשים לפחות.
- 9.1.4. שם החייב בערבות יהיה זהה לחלוטין לשם המציע. למען הסר ספק, לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע, תיפסל ההצעה על הסף.
- 9.1.5. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה (מורשי חתימה וחותמת החברה) ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח עצמה, תיפסל ההצעה על הסף.
- 9.1.6. המזמין יהא רשאי לחלט את ערבות ההצעה, כולה או חלקה, אם התקיימה אחת העילות לחילוט ערבות המנויות בסעיף 12.1 להלן, ובהתאם להוראותיו, וכן במקרה שבו בתום תקופת היזום לא עמד הזוכה בתנאים להתקשרות, בהתאם למסמכי המכרז ולהסכם.
- 9.1.7. הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, לאחר קביעת הזוכה הסופי וחתירת ההסכם עמו.

9.2. ערבות הקמה

- 9.2.1. כתנאי למימוש הזכייה, יידרש הזוכה להפקיד בידי המזמין ערבות הקמה, בנוסח המצורף לחוברת המכרז כנספח ה', בסכום כולל של 4,000,000 (ארבעה מיליון) ₪, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם.
- 9.2.2. ערבות ההקמה תהיה בתוקף בכל תקופת ההקמה (כהגדרתה בסעיף 2.1.2 לעיל), ותוארך מעת לעת על ידי הזוכה בהתאם להוראות ההסכם (ובהתאם להסכם השותפות ככל שייחתם), כך שתהיה בתוקף רציף עד למילוי כל התחייבויות הזוכה ותאגיד הפרויקט בתקופת הקמה, ובכל מקרה בהתאם למסמכי המכרז.
- 9.2.3. מובהר כי המזמין יהא רשאי לחלט את ערבות ההקמה, כולה או חלקה, בתום תקופת ההקמה, ובכל מקרה של אי-עמידה בהתחייבויות הזוכה לפי מסמכי המכרז וההסכמים.
- 9.2.4. אי-הפקדת ערבות ההקמה בתוך 10 ימים ממועד הודעת הזכייה ייחשב כוויתור על הזכייה, והמזמין יהא רשאי לבטל את הזכייה ולחלט את ערבות ההצעה ולפנות למציע הבא בתור.
- 9.2.5. עם הפקדת ערבות ההקמה לשביעות רצון המזמין וחתירת ההסכמים, תוחזר לזוכה הערבות ההצעה (שהופקדה לפי סעיף 9.1).

9.3. ערבות הפעלה

- 9.3.1. כתנאי להפעלת הפרויקט, יידרש הזוכה להפקיד בידי המזמין ערבות הפעלה, בנוסח המצורף לחוברת המכרז כנספח ח', בסכום כולל של 1,000,000 (מיליון) ש"ח, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם.
- 9.3.2. ערבות ההפעלה תשמש כבטחון לביצוע התשלומים להם התחייב הזוכה לאורך כל תקופת ההפעלה ולכיסוי כל נזק שייגרם למקרקעין בתקופת ההפעלה, כמפורט בהסכם.

10. בחירת זוכה במכרז

- 10.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ואשר תמצאנה כהצעות כשרות, לרבות כאלה שעמדו בתנאי הסף בשלב א' וקיבלו ציון איכות מינימלי בשלב ב' בהתאם לפרק 5.2.1, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של המזמין אשר תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם להוראות פרק 5 ולשיקול דעתה.
- 10.2. ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש מכל מציע הבהרות, השלמות, תיקונים, הגשת מסמכים ואסמכתאות נוספות, בכל עניין הנוגע להצעתו.
- 10.3. ועדת המכרזים תכריז על הזוכה במכרז, בכפוף לזכותה לקיים הליך תחרותי נוסף (Best & Final) כאמור בפרק 14 להלן. הודעה לזוכה תישלח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני, בהתאם לפרטי ההתקשרות שנמסרו בהצעה.
- 10.4. במידה ויימצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר שהינן זהות מבחינת הציון הסופי (שקלול של מחיר + איכות), ועדת המכרזים תהא רשאית לערוך תמחור נוסף בין מציעים אלה או לערוך הגרלה ביניהם, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 10.5. על אף האמור בסעיף זה, המזמין יהא רשאי לבטל את המכרז או לשנות את תנאיו בכל עת, כמפורט בפרק 13 להלן, ואין באמור לעיל משום התחייבות של המזמין לקבל הצעה כלשהי, לרבות את ההצעה בה הציון של המציע הוא הגבוה ביותר.
- 10.6. ככל שיימצא כי מציע מסר במסגרת הצעתו או במסגרת הליכי הבהרות, מידע שגוי, מטעה או בלתי מהימן או שנמנע מלגלות מידע מהותי הדרוש להערכת הצעתו, רשאי המזמין לפסול את ההצעה או לבטל הודעת זכייה שניתנה.
- 10.7. מבלי לגרוע מיתר הוראות המכרז, ככל שוועדת המכרזים סבורה כי השתתפותו של מציע בהליך עלולה לפגוע בהליך המכרז או בתוצאותיו, או כי התקשרות עם מציע מסוים עלולה לפגוע במימוש מטרת ההתקשרות, תהיה ועדת המכרזים רשאית להפסיק את השתתפותו של אותו מציע במכרז או לפסול את הצעתו, והכל בהתאם לדין.

11. תנאים להתקשרות עם הזוכה

- 11.1. עם הזוכה במכרז יחתם ההסכם, בהתקיים התנאים המצטברים הבאים במועדים הנקובים, המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:
- 11.1.1. הזוכה שילם למזמין את מענק החתימה, כמפורט בפרק 5.3.3.1, בתוך 10 ימים ממועד הודעת הזכייה.
- 11.1.2. הזוכה שילם למזמין את התשלום בגין הרבעון הראשון של תקופת היזום, כמפורט בהסכם, בתוך 10 ימים ממועד הודעת הזכייה.

- 11.1.3. הזוכה הפקיד בידי המזמין את ערבות ההקמה (בנוסח נספח ה') בהתאם להוראות סעיף 9.2 לעיל, בתוך 10 ימים ממועד הודעת הזכייה (או מועד אחר שנקבע בהודעת הזכייה), ולשביעות רצון המזמין.
- 11.1.4. התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז.
- 11.1.5. במקרה בו הזוכה לא יקיים את אחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל, ייחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- 11.1.6. בכפוף לאמור לעיל, ייחתם עם הזוכה במכרז הסכם בנוסח המצורף כנספח א' לחוברת המכרז.
- 11.2. מובהר כי המשך ביצוע הפרויקט בתקופת הקמה, הינו בכפוף לעמידת הזוכה בכל התחייבויותיו בתקופת היזום ובהתאם להוראות ההסכם ומסמכי המכרז.
- 11.3. הזוכה יהיה רשאי לבחור את קבלני הביצוע וקבלני המשנה לצורך הקמת המתקן והפעלתו, לפי שיקול דעתו ובאחריותו הבלעדית. למזמין תעמוד זכות עיון במסמכי ההתקשרויות הרלוונטיים עם קבלני הביצוע או קבלני המשנה (לרבות הסכמים ואסמכתאות ביטוח), וזאת במועדים ובאופן שייקבעו בהסכמים, מבלי שהדבר יטיל על המזמין אחריות כלשהי לבחירת הקבלנים או לעבודותיהם.
- 11.4. מבלי לגרוע מהאמור, הזוכה יישא באחריות לכך שכל עובד מטעמו וכל עובד של קבלן מטעמו, המועסק בקשר עם העבודות במקרקעין, יחזיק בכל ההכשרות והאישורים הנדרשים לפי דין ולפי נהלי המזמין, וכן יפעל בהתאם להוראות הבטיחות שיימסרו לו כתנאי לביצוע עבודות.

12. חילוט ערבות ההצעה

- 12.1. ידוע למציע כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993, וכמפורט להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות ההצעה. המציע רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול זכייה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע ממנגנוני חילוט נוספים הקבועים במסמכי המכרז ובהסכם ביחס לערבות ההצעה, ערבות ההקמה או ערבות ההפעלה.
- תקנה 16 ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה":
- 12.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים ;
- 12.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק ;
- 12.1.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ;
- 12.1.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

12.2. אין בחילוט ערבות ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים למזמין על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא למזמין הזכות לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות המציע ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו למזמין, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

12.3. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין, מציע שחזר בו מהצעתו לאחר הודעת זכייה, או סירב או נמנע מלחתום על ההסכמים במועדים שנקבעו, או לא עמד בדרישות יסוד להתקשרות (לרבות המצאת ערבויות או מסמכים מהותיים), ישלם למזמין פיצוי מוסכם בשיעור של 5% מסכום הצעתו, וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמין לתבוע בנוסף כל נזק, הוצאה ועלות שנגרמו לו עקב כך.

12.4. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, יהא המזמין רשאי לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את ההסכמים אשר נחתמו עם המציע (ככל שנחתמו). המזמין יהא חופשי ורשאי לעשות במקרקעין או לגביהם כל פעולה ו/או להתקשר עם כל אדם כפי שימצא לנכון (לרבות עם המציע שדורג במקום השני).

13. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

13.1. שינוי תנאי המכרז

13.1.1. המזמין יהא רשאי בכל עת, ועל פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות ו/או להבהיר כל תנאי מתנאי המכרז, לרבות את נוסח ההסכמים והנספחים (להלן: "שינוי תנאי המכרז").

13.1.2. הודעה על שינוי תנאי המכרז תימסר למציעים בכתב ו/או תפורסם באתר האינטרנט של המזמין. הודעה כאמור תהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ותחייב את המציעים לכל דבר ועניין.

13.1.3. היה ושינוי תנאי המכרז יהיה מהותי, יהיה המזמין רשאי (אך לא חייב) לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות, על מנת לאפשר למציעים להיערך לשינוי.

13.2. הארכת מועדים

13.2.1. המזמין יהא רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות למועד אחר, וכן לשנות כל מועד אחר הקבוע במסמכי המכרז.

13.2.2. הודעה על דחיית המועד תפורסם/תישלח למציעים. במקרה של דחיית מועד הגשת הצעות, יעמדו בתוקפן כל הזכויות והחובות של המזמין ושל המציעים שהיו תקפות למועד המקורי, עד למועד הנדחה.

13.3. ביטול/הקפאת המכרז

13.3.1. מובהר כי המזמין רשאי לבטל את המכרז כולו או חלק ממנו וכן לשנותו ולעדכנו, לרבות עדכוני מועדים, והכל בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, מבלי שתהא עליה חובת הנמקה ושימוע ומבלי שיהא עליה לפצות או לשפות מציע בגין כל הוצאה או נזק (ישירים או עקיפים) שנשא בהם.

13.3.2. מבלי לגרוע מהאמור, המזמין אינו מתחייב לקבל את ההצעה הטובה ביותר, או כל הצעה שהיא. המזמין רשאי לבטל את המכרז, כולו או חלקו, לצאת למכרז

חדש, וכן להפעיל את הסמכויות המפורטות בפרק 14 (לרבות פנייה למציע שדורג במקום השני וקיום הליך Best & Final), הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

14. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

14.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, תדון

ועדת המכרזים בבקשה להכריז על ההצעה שדורגה במקום השני כהצעה הזוכה. לא יאוחר מ-90 ימים מתאריך ביטול הזכייה של הזוכה המקורי, יגיש המציע שהצעתו דורגה במקום השני בקשה בכתב למזמין ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, המזמין שומר על זכותו לפנות מיוזמתו למציע השני, ככל וזכיית הזוכה במכרז תבוטל.

14.2. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, מובהר כי אם הזוכה חתם על ההסכם אך לא הצליח לקבל אישור היתר בניה ואישור עליה לקרקע, יהיה המזמין רשאי לבטל את ההתקשרות עמו, ולפנות למציע שדורג במקום השני במכרז בהצעה להתקשר עמו כזוכה.

14.3. על אף האמור, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות, בטרם הכריזה על זוכה סופי, לקיים הליך תחרותי נוסף (Best & Final) בין שני המציעים (או יותר) שהצעותיהם דורגו כטובות ביותר.

14.3.1. במסגרת הליך זה, רשאית הוועדה לפנות למציעים הרלוונטיים ולאפשר להם להגיש הצעת מחיר סופית ומשופרת, בתוך פרק זמן שייקצב לכך.

14.3.2. הזוכה במכרז ייבחר על בסיס ההצעות הסופיות שיוגשו בהליך ה-Best & Final. לא הגיש מציע הצעה משופרת, תהיה הצעתו המקורית הצעתו הסופית.

14.4. שמירת זכות הביטול אין באמור בפרק זה כדי לחייב את המזמין לפנות למציע השני או לקיים הליך Best & Final. המזמין רשאי בכל עת לבטל את המכרז ולצאת למכרז חדש, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא חובת הנמקה.

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נספח א' - נוסח ההסכם	31
2	נספח ב' - נוסח הסכם השותפות	49
3	נספח ג' - תשריט תאי השטח	74
4	נספח ד' - נוסח ערבות הצעה	75
5	נספח ה' - נוסח ערבות הקמה	76
6	נספח ו' - טופס אישור הצעה	77
7	נספח ז' - טופס הצעת מחיר	79
8	נספח ח' - נוסח ערבות הפעלה	80

הסכם ליזום, הקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ בחודש _____ שנת 2026

בין:

מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ)

ח.פ. 510151814

כתובת: מקוה ישראל, מקוה ישראל 5891000

(להלן: "המזמין")

מצד אחד;

לבין:

[הזוכה במכרז]

ח.פ. [_____]

כתובת: [_____]

(להלן: "הזוכה")

מצד שני;

כל אחד מהמזמין והזוכה יקראו להלן "צד" להסכם זה ולהלן יחד: "הצדדים" להסכם זה.

הואיל

והמזמין הינו מוסד חינוכי חקלאי אשר נוסד בשנת 1870, המחזיק ומנהל שטחים חקלאיים המשמשים, בין היתר, לפעילות חקלאית שוטפת, והינו בעל הזכויות במקרקעין נשוא הסכם זה;

והואיל

המזמין חרט על דגלו חקלאות וחינוך במדינת ישראל, ולצד הצביון ההיסטורי המזמין רואה בשינוי פני המשק החקלאי והתאמתו לימינו ולעתיד כחלק מחזונו, חקלאות מבוססת קיימות ואנרגיה ירוקה. מתוך חזון זה נולד הפרויקט להקמת והפעלת מתקן אגרו וולטאי;

והואיל

והמזמין פרסם מכרז פומבי מס' 4/26 לקבלת הצעות להתקשרות בהסכם לצורך קידום, תכנון, הקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי, הכולל מתקן לאגירת אנרגיה, בשטחי המזמין (להלן: "המכרז"), תוך שמירה על המשך קיום פעילות חקלאית במקרקעין, הכל בהתאם למסמכי המכרז, להסכם זה ולהסכם השותפות;

והואיל

והזוכה מבקש להקים מתקן או מתקנים אגרו-וולטאיים בתוספת מתקן אגירה, בהתאם להסדרה כפי שתחול על השטחים הרלוונטיים, בשטחי המזמין, כפי שיאושר על ידי חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") ו/או רשות החשמל ו/או על ידי רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות (להלן: "המתקן");

והואיל

והזוכה הגיש הצעה במכרז, הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה, והוא הצהיר כי הינו בעל הידע, הניסיון, היכולת המקצועית, האיתנות הפיננסית והיכולת הארגונית הדרושים לצורך קידום, תכנון, מימון, הקמה והפעלה של המתקן, הכל בהתאם למסמכי המכרז ולהסכם זה;

והואיל

והצדדים מעוניינים להסדיר בהסכם זה את התנאים לפיהם יקודם, יתוכנן, יוקם ויופעל המתקן בשטחי המזמין, הכל כמפורט להלן.

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1.1. למונחים שהוגדרו במסמכי המכרז תהא בהסכם זה אותה משמעות, אלא אם נקבע במפורש אחרת. מסמכי המכרז, לרבות נספחיהם, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

- 1.2 הזוכה יהא אחראי על יזום, תכנון, הקמה והפעלה של המתקן ובכלל זה יפעל לקידום כל ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים מול הרשויות הרלוונטיות לרבות הרשות המקומית, רשות החשמל, משרד האנרגיה, משרד החקלאות וחח"י, לשם הקמת המתקן והפעלתו.
- 1.3 הזוכה יקים את המתקן בתאי השטח נשוא המכרז, כמפורט בטבלה שבסעיף 1.2 לחוברת המכרז ובנספח ג' לה (להלן: "**המקרקעין**"), וזאת מבלי שתוקנה לו כל זכות קניינית במקרקעין, לרבות בעלות או חכירה, אלא זכות שימוש בלבד לצורך מטרת ההתקשרות.
- 1.4 המזמין ישתף פעולה עם הזוכה לצורך קידום המתקן במקרקעין, לרבות לצורך קבלת האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים, ובלבד שלא יהיה בשיתוף פעולה זה כדי להשית על המזמין אחריות ו/או הוצאות כלשהן אשר אינן חלות עליו לפי הסכם זה, ו/או כדי לפגוע בזכויותיו במקרקעין ו/או על פי הסכם זה ו/או כל הסכם אחר.
- 1.5 ביצוע הפרויקט יכלול את התקופות הבאות: (א) תקופת יזום – פרק זמן שלא יעלה על שניים עשר (12) חודשים, החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד הוצאת היתר הבניה וקבלת אישור עליה לקרקע (להלן: "**תקופת היזום**"); (ב) תקופת הקמה – ממועד הוצאת היתר הבניה וקבלת אישור עליה לקרקע ועד למועד תחילת ההפעלה המסחרית של המתקן (להלן: "**תקופת ההקמה**"); (ג) תקופת הפעלה – ממועד תחילת ההפעלה המסחרית של המתקן ועד תום תקופת ההפעלה המסחרית (להלן: "**תקופת ההפעלה**"), והכל בהתאם למסמכי המכרז ולהוראות הסכם זה.
- 1.6 הזוכה יישא בכל ההוצאות, המיסים, ההיטלים, העלויות וההשקעות הנדרשים לשם יזום המתקן, תכנונו, רישויו, הקמתו, החזקתו, תפעולו ומימונו, לרבות קידום התכנון הנדרש הכנת תכנית חדשה וקידומה, הגשת מצע ומתווה תכנוני מפורט, הגשת מודל כלכלי מלא למתקן, קבלת האישורים והיתרי הבניה הנדרשים והסדרת ההיבטים הרלוונטיים מול הגורמים המוסמכים, והכל על חשבונו ובאחריותו הבלעדית.
- 1.7 תקופת היזום לא תעלה על שניים עשר (12) חודשים, אלא אם הוארכה בהתאם להוראות סעיפים 3.3.9.1 ו-3.3.9.2 להלן. תקופת ההפעלה המסחרית לא תעלה על עשרים ושלוש (23) שנים, ובלבד שפרק הזמן ממועד קבלת היתר הבניה והרשאה לעלות לקרקע ועד לסוף תקופת ההפעלה המסחרית לא יעלה על עשרים וארבע (24) שנים ואחד עשר (11) חודשים (להלן: "**תקופת ההפעלה המסחרית**").
- 1.8 הזוכה יקים תאגיד ייעודי לצורך הקמת המתקן והפעלתו (להלן: "**תאגיד הפרויקט**"). למזמין תהא אופציה להיכנס לשותפות, שותפות רשומה ומוגבלת בהתאם לפקודת השותפויות, התשל"ה-1975, בתאגיד הפרויקט, בהתאם להוראות פרק 5 להסכם, מסמכי המכרז והסכם השותפות. ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות, יחולו הוראות הסכם השותפות בנוסף להוראות הסכם זה.

1.9 הקמת ותפעול המתקן ייעשו בתיאום מלא מול המזמין, כך שלא יפריעו ו/או ישפיעו על הפעילות החקלאית והחינוכית המתבצעת במקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, התכנון החשמלי של המתקן, לרבות מיקום חדר/י השנאה, נקודת/ות החיבור, תוואי הכבלים והתשתיות הנלוות, ייעשה בתיאום מראש עם המזמין ובכפוף לאישורו, בין היתר, בקשר עם שדרוג מערכת החשמל הקיימת במקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור, חדר/י השנאה יתוכנן/ו בגודל המספיק לצרכי החשמל הנוכחיים והעתידיים של המזמין, לרבות מקום פנוי להתקנת שנאים נוספים על פי דרישת המזמין, והכל בתיאום ובאישור מוקדם של המזמין. מובהר כי הפעילות החקלאית במקרקעין תיוותר לאורך כל תקופת ההתקשרות באחריות המזמין בלבד.

2. הצהרות, התחייבויות ומצגים

2.1 הזוכה מצהיר ומתחייב בזאת, כי:

2.1.1 הוא בעל הידע, הניסיון, היכולת המקצועית, האמצעים והיכולת הכלכלית הדרושים לצורך קידום, תכנון, הקמה והפעלה של המתקן, בהתאם למסמכי המכרז ולהוראות הסכם זה.

2.1.2 ידוע לו כי ניתנת לו הרשאה לעשות שימוש במקרקעין במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS) לצורך הקמה ותפעול של המתקן בלבד. בטרם התקשר בהסכם זה, בדק את המקרקעין, את סביבתם ואת מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לצורך זה ולשביעות רצונו, והוא מוותר על כל טענה בדבר אי התאמה, מום או פגם.

2.1.3 ידוע לו כי במקרקעין מתקיימת פעילות חקלאית וחינוכית והיא תוסיף להתקיים באחריות המזמין בלבד, וכי המזמין שומר לעצמו את הזכות להמשיך ולהפעיל במקרקעין פעילות חקלאית ושימושים נלווים לה, לממש צרכים ושימושים עתידיים במקרקעין, וכן לקיים רכיבים חינוכיים, לרבות סיורים לימודיים, פעילות חקר ושיתופי פעולה חינוכיים וחקלאיים עם תלמידי בית הספר אשר ישקפו את חזון המזמין כחלק מהקמת מיזם זה.

2.1.4 ידוע לו, כי אין כל ודאות או התחייבות לאישור התכנית החדשה ו/או ליישומה ו/או לאפשרות חיבור המתקן לרשת החשמל, וכי האחריות לקידום ההליך התכנוני, לקבלת האישורים וההיתרים ולהשלמת הסגירה הפיננסית חלה עליו בלבד ועל חשבונו.

2.1.5 ידוע לו, כי אם מכל סיבה שהיא לא יהיה ניתן על פי דין לבנות ו/או להפעיל את המתקן, לרבות עקב אי מתן תוקף לתכנית החדשה או שינוי בייעוד או בשימוש המותר במקרקעין, יבוטל הסכם זה, והוא לא יהיה זכאי להחזר הוצאות ו/או תשלומים ולא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי המזמין בעניין זה.

2.1.6 ידוע לו, כי הזכויות לפי הסכם זה הינן לצורך קידום, תכנון, הקמה והפעלה של המתקן בלבד, וכי אין בהסכם זה כדי להקנות לו כל זכות קניינית או זכות שכירות במקרקעין, אלא זכות שימוש מוגבלת לצורך מטרת ההתקשרות בלבד.

2.1.7 הוא קיבל את כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הדרושים על פי דין, ולפי מסמכי ההתאגדות שלו ככל שהוא תאגיד, לצורך ההתקשרות בהסכם זה ולצורך ביצוע התחייבויותיו על פיו.

2.1.8 הוא ימציא למזמין, במועדים הקבועים במסמכי המכרז, את כל מסמכי ההתאגדות, אישורי מורשי החתימה, הפרוטוקולים, החלטות האורגנים, ייפוי הכוח וכל מסמך אחר הנדרש לפי מסמכי המכרז לצורך החתימה על הסכם זה ולצורך הוכחת סמכויות החותמים בשמו.

2.1.9 אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה, ואין בהתקשרותו או בהתחייבויותיו לפי הסכם זה משום הפרה של התחייבות אחרת החלה עליו.

2.2 המזמין מצהיר ומתחייב בזאת, כי:

2.2.1 המקרקעין נשוא הסכם זה מצויים בשטחי המזמין, והוא בעל הזכויות בהם.

2.2.2 אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה, ואין בהתקשרותו או בהתחייבויותיו לפי הסכם זה משום הפרה של התחייבות אחרת החלה עליו.

2.3 הצדדים מאשרים כי ידוע להם שהוראות האסדרה החלות על המתקן עשויות להשתנות מעת לעת, לרבות ביחס לאופן הקמתו, הפעלתו, חיבורו לרשת, מגבלות תכנוניות או תנאים מסחריים וכלכליים. לפיכך, ככל שהדבר יידרש על פי הוראות הדין ו/או האסדרה שתהיינה בתוקף לצורך הקמת המתקן והפעלתו, ינהלו הצדדים משא ומתן בתום לב לצורך התאמת הוראות הסכם זה, באופן שיאפשר ככל הניתן את מימוש מטרת ההתקשרות בהתאם למסמכי המכרז ולהוראות הדין.

2.4 הצהרות הצדדים לפי סעיף זה הינן יסודיות, והצדדים מצהירים כי התקשרו בהסכם זה בהסתמך עליה.

3. תשלומים למזמין

3.1 הזוכה ישלם למזמין את התשלומים המפורטים להלן, במועדים ובאופן הקבועים בהסכם זה, המהווים תמורה עבור הזכות ליזום, להקים ולתפעל את המתקן במקרקעין, בכפוף למילוי תנאי המכרז והסכם זה.

3.2 מענק חתימה

3.2.1 הזוכה ישלם למזמין מענק חתימה חד פעמי וסופי, בסך של 100,000 (מאה אלף) ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, ביום החתימה על הסכם זה, כתנאי יסודי למימוש הזכייה. מענק החתימה הינו תשלום סופי ומוחלט, ולא יושב לזוכה בכל מקרה. אי ביצוע תשלום יביא לסיום מיידי של ההתקשרות עם הזוכה.

3.3 דמי שימוש בתקופת היזום

3.3.1 במהלך תקופת היזום ישלם הזוכה למזמין דמי שימוש (להלן: "**דמי שימוש בתקופת היזום**") בסך כולל של _____ ש"ח לשנה, שהוצע על ידי הזוכה במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו כנגד חשבונית מס כדין.

- 3.3.2 דמי השימוש בתקופת היזום ישולמו על בסיס רבעוני, מראש, בארבעה תשלומים רבעוניים שווים, כאשר כל תשלום רבעוני יעמוד על סך של _____ ש"ח. התשלום בגין הרבעון הראשון של תקופת היזום ישולם בתוך עשרה (10) ימים ממועד הודעת הזכייה, כתנאי יסודי למימוש הזכייה ולתוקף ההסכם.
- 3.3.3 כל תשלום רבעוני נוסף בגין תקופת היזום ישולם מראש, לא יאוחר מהיום הראשון של כל רבעון רלוונטי בתקופת היזום. למען הסר ספק, כל רבעון שהחל ייחשב כרבעון מלא לצורך התשלום, ולא ייערך כל חישוב יחסי, קיזוז, השבה או הפחתה של דמי השימוש בגין חלק מרבעון.
- 3.3.4 בתחילת תקופת היזום, ימציא הזוכה למזמין תוכנית עבודה מפורטת לתקופת היזום, המצורפת להסכם זה **כנספת א'** (להלן: "**תוכנית העבודה**"). תוכנית העבודה תכלול אבני דרך, לוחות זמנים, פעולות תכנוניות, רגולטוריות, קנייניות ומימוניות, והכל לשם קידום המתקן עד למועד הסגירה הפיננסית. המזמין יאשר את תוכנית העבודה ויהא רשאי לבקש לבצע בה שינויים כתנאי לאישורה.
- 3.3.5 עמד הזוכה בתוכנית העבודה המאושרת ובמועדים שנקבעו בה, והתקיימו התנאים למעבר לתקופת ההקמה, יהא הזוכה רשאי לעבור לתקופת ההקמה, בהתאם להוראות ההסכם, ללא כל תשלום נוסף בגין התקופה שלא נוצלה בפועל מתוך תקופת היזום.
- 3.3.6 השלים הזוכה את תקופת היזום בפרק זמן הקצר מן התקופה שנקבעה לכך, לא יהא חייב בתשלום דמי שימוש בגין הרבעונים העתידיים שלא הגיע מועד תשלומם, והוא יעבור לתקופת ההקמה בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.3.7 לא עמד הזוכה בתוכנית העבודה המאושרת ו/או בלוחות הזמנים שנקבעו לתקופת היזום, וכתוצאה מכך התארכה תקופת היזום מעבר למועדים שנקבעו בתוכנית העבודה המאושרת ו/או בהסכם, ישלם הזוכה למזמין, בנוסף לדמי השימוש בגין תקופת היזום, קנס מוסכם בסך של 200% מדמי השימוש בגין כל חודש איחור, או חלק ממנו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון למזמין לפי ההסכם או לפי דין.
- 3.3.8 למען הסר ספק, דמי השימוש בתקופת היזום לא יקוזזו מיתר התשלומים להם המזמין זכאי על פי הסכם זה.
- 3.3.9 הארכת תקופת היזום

3.3.9.1 הזוכה יהא רשאי לבקש את הארכת תקופת היזום בשניים עשר (12) חודשים, ובלבד שיגיש למזמין, לא יאוחר משישים (60) ימים לפני תום תקופת היזום, בקשה מנומקת בכתב, בצירוף דוח התקדמות, תוכנית עבודה מעודכנת, פירוט אבני הדרך שהושלמו והטעמים להארכה המבוקשת. אישור ההארכה כאמור יהא לפי שיקול דעתו של המזמין, ובין היתר בכפוף לכך שהזוכה אינו מצוי בהפרה יסודית של ההסכם, עמד עד אותו מועד בהתחייבויותיו המהותיות, שילם את כל התשלומים החלים עליו והעמיד את כל הערבויות הנדרשות.

3.3.9.2 ככל שלא עמד הזוכה בתכנית העבודה המעודכנת, בתוך תקופת היזום המעודכנת, בהתאם לקבוע בסעיף 3.3.9.1 לעיל, יהא המזמין רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר הארכה נוספת של תקופת היזום בשניים עשר (12) חודשים נוספים, מעבר להארכה הראשונה כאמור בסעיף 3.3.9.1 לעיל. ככל שתאושר הארכה נוספת כאמור, ישלם הזוכה למזמין תמורה נוספת בשיעור של 150% מדמי השימוש, בתוספת מע"מ כדין ובהצמדה למדד המחירים לצרכן.

3.3.9.3 הוארכה תקופת היזום לפי סעיפים 3.3.9.1 ו/או 3.3.9.2 לעיל, ישלם הזוכה למזמין, בגין תקופת ההארכה, הן את דמי השימוש החלים בגין תקופת ההארכה, על בסיס רבעוני ומראש, והן את הקנס המוסכם בסעיף 3.3.7 לעיל, למעט אם ההארכה נבעה מאירוע כוח עליון.

3.4 דמי שימוש בתקופת ההקמה

3.4.1 במהלך תקופת ההקמה ישלם הזוכה למזמין דמי שימוש (להלן: **"דמי שימוש בתקופת ההקמה"**) בסך כולל של _____ ש"ח לשנה, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו כנגד חשבונית מס כדין.

3.4.2 דמי השימוש בתקופת ההקמה ישולמו על בסיס רבעוני, מראש, בארבעה תשלומים רבעוניים שווים, כאשר כל תשלום רבעוני יעמוד על רבע מן הסכום השנתי האמור בסעיף 3.4.1 לעיל. התשלום בגין הרבעון הראשון של תקופת ההקמה ישולם בתוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת היתר בנייה ותחילת עבודות.

3.4.3 כל תשלום רבעוני נוסף בגין תקופת ההקמה ישולם מראש, לא יאוחר מהיום הראשון של כל רבעון רלוונטי בתקופת ההקמה. למען הסר ספק, כל רבעון שהחל, ייחשב כרבעון מלא לצורך התשלום, ולא ייערך כל חישוב יחסי, קיזוז, השבה או הפחתה של דמי השימוש בגין חלק מרבעון.

3.4.4 בתחילת תקופת ההקמה, ימציא הזוכה למזמין תוכנית עבודה מפורטת לתקופת ההקמה, הכוללת אבני דרך, לוחות זמנים לביצוע, מועדי הזמנה ואספקה של ציוד עיקרי, שלבי עבודות, שלבי חיבור, ומועד יעד למועד ההפעלה המסחרית.

3.4.5 עמד הזוכה בתוכנית העבודה ובמועדים שנקבעו בה, והתקיימו התנאים לתחילת תקופת ההפעלה, יהא הזוכה רשאי לעבור לתקופת ההפעלה בהתאם להוראות ההסכם.

3.4.6 השלים הזוכה את תקופת ההקמה בפרק זמן הקצר מן התקופה שנקבעה לכך, לא יהא חייב בתשלום דמי שימוש בגין הרבעונים העתידיים שלא הגיע מועד תשלומם, והוא יעבור לתקופת ההפעלה בהתאם להוראות ההסכם.

3.4.7 לא עמד הזוכה בתוכנית העבודה ו/או בלוחות הזמנים שנקבעו לתקופת ההקמה, וכתוצאה מכך התארכה תקופת ההקמה מעבר למועדים שנקבעו בתוכנית העבודה המאושרת ו/או בהסכם, ישלם הזוכה למזמין, דמי שימוש מעודכנים בתקופת ההקמה כפי שתוארך (להלן: "**תקופת הקמה מוארכת**") בסך של 200% מדמי השימוש בגין כל חודש איחור, או חלק ממנו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון למזמין לפי ההסכם או לפי דין.

3.4.8 בתקופת ההקמה המוארכת, ימשיך הזוכה לשלם למזמין את דמי השימוש המעודכנים בהתאם לקבוע בסעיף 3.4.2 לעיל. נבע העיכוב מאירוע כוח עליון, תוארך תקופת ההקמה ללא הגדלת דמי השימוש בהתאם לקבוע בסעיף 3.4.7 לעיל.

3.5 דמי שימוש בתקופת ההפעלה

3.5.1 במהלך תקופת ההפעלה ישלם הזוכה למזמין דמי שימוש (להלן: "**דמי שימוש בתקופת ההפעלה**") בסך כולל של _____ ש"ח לשנה, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו כנגד חשבונית מס כדין.

3.5.2 דמי השימוש בתקופת ההפעלה ישולמו על בסיס רבעוני, מראש, בארבעה תשלומים רבעוניים שווים, כאשר כל תשלום רבעוני יעמוד על רבע מן הסכום השנתי האמור בסעיף 3.5.1 לעיל. התשלום בגין הרבעון הראשון של תקופת ההפעלה ישולם בתוך עשרה (10) ימים ממועד ההפעלה המסחרית.

3.5.3 כל תשלום רבעוני נוסף בגין תקופת ההפעלה ישולם מראש, לא יאוחר מהיום הראשון של כל רבעון רלוונטי בתקופת ההפעלה. למען הסר ספק, כל רבעון שהחל ייחשב כרבעון מלא לצורך התשלום, ולא ייערך כל חישוב יחסי, קיזוז, השבה או הפחתה של דמי השימוש בגין חלק מרבעון.

3.5.4 במידה וברבעון מסוים כבר שולמו למזמין דמי שימוש בתקופת ההקמה עבור אותו רבעון עקב תשלומם מראש, לא יקוזז הסכום היחסי מתשלום דמי השימוש בתקופת ההפעלה.

3.6 בנוסף לדמי השימוש בתקופת ההפעלה, ישלם הזוכה למזמין סך של _____% מהכנסות תאגיד הפרויקט בגין מכירת חשמל, על בסיס רבעוני, יחד עם תשלום דמי השימוש בתקופת ההפעלה.

- 3.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, וכל עוד לא מימש המזמין את אופציית הכניסה לשותפות, יהיה חלקו של המזמין בשותפות 3% (להלן: "שיעור ההחזקה"), שיירשמו לטובת המזמין ללא תמורה. זכות זו תהיה זכות כלכלית בלבד, ולא תטיל עליו כל חובה להשקיע, להזרים הון, להעמיד מימון או בטוחות, או לשאת בחובות או בהפסדים של תאגיד הפרויקט ו/או השותפות. שיעור ההחזקה לא יהיה ניתן לדילול עד למועד סיום תקופת ההפעלה של המיזם.
- 3.8 לכל התשלומים המפורטים בפרק זה יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, החל ממדד הבסיס הידוע במועד הגשת ההצעות במכרז ועד למדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל, וזאת במקרה של עליית המדד בלבד.
- 3.9 כל תשלום לפי הסכם זה ישולם למזמין במועדו, ללא קיזוז, עיכוב או ניכוי, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.
- 3.10 כל תשלום לפי הסכם זה ישולם כנגד חשבונית מס כדין.
- 3.11 כל איחור בביצוע תשלום כלשהו למזמין יישא ריבית פיגורים בשיעור ריבית החשב הכללי, החל מהמועד שנועד לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.
- 3.12 כאשר המועד האחרון לתשלום חל ביום שבו אין פעילות בנקאית במשק, יידחה מועד התשלום ליום הפעילות הבנקאית הראשון שלאחריו.

4. ערבויות

- 4.1 הזוכה יעמיד לטובת המזמין את הערבויות הקבועות במסמכי המכרז ובהסכם זה, במועדים, בנוסחים, בסכומים ולתקופות שיפורטו להלן.
- 4.2 כל ערבות לפי הסכם זה תהיה ערבות אוטונומית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, ניתנת למימוש לפי דרישה ראשונה, ערוכה לפקודת המזמין. הערבות תוצא על ידי תאגיד בנקאי בישראל או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצורף במסמכי המכרז בלבד. כל ערבות תימסר בהתאם לשלב ההתקשרות הרלוונטי ובהתאם להוראות מסמכי המכרז והסכם זה.
- 4.3 שם החייב בערבות יהא זהה לחלוטין לשם הזוכה, ולא ניתן יהיה לכלול בה כל שינוי, הסתייגות, תוספת או גריעה לעומת הנוסח שנקבע במסמכי המכרז. למען הסר ספק, לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם החייב בערבות.
- 4.4 ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה (מורשי חתימה וחותמת החברה) ולא על ידי סוכן הביטוח שלה.
- 4.5 כל ערבות תיערך לפקודת המזמין, תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, ותהיה בנוסח שצורף למסמכי המכרז או בנוסח שצורף להסכם זה, לפי העניין.
- 4.6 הזוכה מתחייב להאריך כל ערבות לפי דרישת המזמין, מעת לעת, כך שתעמוד בתוקף רציף במשך כל התקופה שלשמה נועדה הערבות, וכן במשך כל תקופה נוספת הנדרשת לשם הבטחת מילוי מלוא התחייבויות הזוכה.
- 4.7 לא הוארכה ערבות במועד, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, ויחולו הוראות סעיפים 8.1.7 ו-8.7 להלן.

4.8 חילוט ערבות, כולה או חלקה, לא יגרע מכל זכות, טענה או סעד אחרים העומדים למזמין לפי ההסכם, לפי מסמכי המכרז או לפי כל דין.

4.9 ערבות ההצעה

4.9.1 תוחזר לזוכה ערבות ההצעה רק לאחר הפקדת ערבות ההקמה לשביעות רצון המזמין, ביצוע התשלומים המהווים תנאי למימוש הזכייה, וחתימת ההסכמים, הכל בהתאם למסמכי המכרז ולהסכם זה.

4.10 ערבות ההקמה

4.10.1 כתנאי למימוש הזכייה, יידרש הזוכה להפקיד בידי המזמין ערבות הקמה (להלן: "**ערבות ההקמה**"), בנוסח המצורף לחוברת המכרז כנספח ה', בסכום כולל של 4,000,000 (ארבעה מיליון) ש"ח.

4.10.2 ערבות ההקמה תופקד בידי המזמין בתוך עשרה (10) ימים ממועד הודעת הזכייה, או במועד אחר שייקבע בהודעת הזכייה, ותהווה תנאי יסודי למימוש הזכייה ולהתקשרות בין הצדדים.

4.10.3 אי-הפקדת ערבות ההקמה במועד הקבוע בסעיף 4.10.2 להלן ייחשב כוויתור על הזכייה, ויחולו הוראות סעיפים 8.1.3 ו-8.6 להלן.

4.10.4 ערבות ההקמה תהיה בתוקף בתקופת ההקמה, ותוארך מעת לעת על ידי הזוכה בהתאם להוראות ההסכם, על חשבונו ובאחריותו, כך שתהיה בתוקף רציף עד לתחילת תקופת ההפעלה, ועד למילוי כל התחייבויות הזוכה ותאגיד הפרויקט בתקופת ההקמה, ובכל מקרה בהתאם למסמכי המכרז.

4.10.5 ערבות ההקמה תשמש כבטוחה לקיום מלוא התחייבויות הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט בתקופת ההקמה, ובכלל זה עמידה בלוחות הזמנים, תשלום דמי השימוש, קבלת האישורים הנדרשים לתחילת ההקמה והשלמת התנאים לתחילת תקופת ההפעלה, הכל בהתאם למסמכי המכרז ולהוראות הסכם זה.

4.10.6 המזמין יהא רשאי לחלט את ערבות ההקמה, כולה או חלקה, במקרים המפורטים במסמכי המכרז ובהסכם זה, בפרק 78 להלן.

4.10.7 חולטה ערבות ההקמה כולה או חלקה, יחדש הזוכה את הערבות בהתאם לסכום הקבוע בסעיף 4.10.1, תוך פרק זמן שלא יעלה על עשרה (10) ימים.

4.10.8 חולטה ערבות ההקמה, כולה או חלקה, לא יהא בכך כדי לגרוע מחובת הזוכה להמשיך ולקיים את מלוא התחייבויותיו לפי ההסכם, ויחולו הוראות סעיפים 8.3 ו-8.7 להלן.

4.11 ערבות ההפעלה

4.11.1 כתנאי לתחילת תקופת ההפעלה, יפקיד הזוכה בידי המזמין ערבות הפעלה (להלן: "**ערבות ההפעלה**"), בנוסח המצורף לחוברת המכרז כנספח ח', בסכום כולל של 1,000,000 (מיליון) ש"ח.

4.11.2 ערבות ההפעלה תהיה בתוקף בכל תקופת ההפעלה, ותוארך מעת לעת על ידי הזוכה ככל שתוארך תקופת ההפעלה, כך שתהיה בתוקף רציף עד למילוי כל התחייבויות הזוכה ותאגיד הפרויקט בתקופת ההפעלה. הערבות תהיה בתוקף עד תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת ההפעלה.

4.11.3 ערבות ההפעלה תהיה ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, צמודה למדד המחירים לצרכן, בנוסח שיאושר על ידי המזמין, ותעמוד בתוקף במשך כל תקופת ההפעלה ועד למילוי כל התחייבויות הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לפי ההסכם.

4.11.4 ערבות ההפעלה תשמש להבטחת ביצוע מלוא התחייבויות הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לאורך תקופת ההפעלה, ובכלל זה תשלום דמי השימוש בתקופת ההפעלה, תשלום כל סכום אחר המגיע למזמין לפי ההסכם, כיסוי כל נזק שייגרם למקרקעין בתקופת ההפעלה, וקיום ההתחייבויות בקשר עם סיום ההתקשרות ופירוק המתקן, בהתאם למסמכי המכרז, להסכם זה ולהסכם השותפות, ככל שייחתם.

4.11.5 אי-הפקדת ערבות ההפעלה עם השלמת התנאים להפעלה מסחרית של המתקן תהווה הפרה יסודית של ההסכם, ויחולו הוראות סעיפים 8.1.7 ו-8.7 להלן.

4.11.6 עם הפקדת ערבות ההפעלה לשביעות רצון המזמין, תוחזר לזוכה ערבות ההקמה.

4.11.7 המזמין יהא רשאי לחלט את ערבות ההפעלה, כולה או חלקה, במקרים המפורטים במסמכי המכרז ובהסכם זה, לרבות בפרק 8 להלן.

4.11.8 חולטה ערבות ההפעלה, כולה או חלקה, לא יהא בכך כדי לגרוע מחובת הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לקיים את מלוא התחייבויותיהם לפי ההסכם, והכל בכפוף להוראות סעיפים 8.4 ו-8.7 להלן.

5. תאגיד הפרויקט

5.1 הזוכה יקים את תאגיד הפרויקט לא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים לפני מועד העלייה לקרקע.

5.2 תאגיד הפרויקט יוקם ויפעל כתאגיד ייעודי אשר מטרתו הבלעדית תהא הקמת המתקן, מימונו, תפעולו, תחזוקתו וניהול כלל הזכויות וההתחייבויות הנוגעות אליו, והזוכה לא יהיה רשאי לעשות בתאגיד הפרויקט שימוש למטרות אחרות, אלא אם הוסכם אחרת בכתב עם המזמין.

5.3 עד להקמת תאגיד הפרויקט ולחתימתו על כל המסמכים הנדרשים, יישא הזוכה בכל התחייבויותיו לפי המכרז ולפי הסכם זה. לאחר הקמת תאגיד הפרויקט, יישא תאגיד הפרויקט בכל ההתחייבויות לפי תנאי המכרז והסכם זה, לרבות תשלומים, מיסים, אגרות, היטלים, דמי הקמה, היטלי פיתוח וכל תשלום חובה אחר החל או שיחול בקשר עם המתקן ו/או המקרקעין ו/או החיבור לרשת החשמל ו/או הקמת המתקן והפעלתו, ואולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריות הזוכה כלפי המזמין, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה או בהסכם השותפות.

5.4 תאגיד הפרויקט יהיה הזכאי הבלעדי לכל התקבולים וההכנסות הנובעים ממכירת החשמל המיוצר במתקן, וכן לכל התמורות, ההטבות, טובות ההנאה וכל הכנסה אחרת שניתן להפיק מן המתקן, בכסף או בשווה כסף, ככל שהן נובעות מן המתקן או מהפעלתו.

5.5 הזוכה מתחייב לכלול בכל הסכם מכירת חשמל ו/או בכל התקשרות מסחרית בקשר עם המתקן, הוראה שלפיה כל התקבולים וההכנסות כאמור ישולמו לתאגיד הפרויקט בלבד.

5.6 למזמין תהא אופציה להיכנס לשותפות בתאגיד הפרויקט, הניתנת למימוש עד למועד ההפעלה המסחרית. ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות, יחולו הוראות הסכם השותפות בנוסף להוראות הסכם זה. גם אם המזמין לא יממש את אופציית הכניסה לשותפות, יהא המזמין זכאי לזכויות הכלכליות כאמור בסעיפים 3.6 ו-3.7 לעיל, וזאת בנוסף לדמי השימוש.

5.7 מימש המזמין את אופציית הכניסה לשותפות, יוקצה למזמין _____% (____ אחוזים) מאמצעי השליטה בשותפות (להלן: "אחוז המזמין").

5.8 ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות, מודל הכניסה של המזמין לשותפות יהיה באמצעות ויתור על הזכויות הכלכליות המפורטות בסעיפים 3.3 עד 3.7 (להלן: "הזכויות הכלכליות").

5.9 וויתור המזמין על הזכויות הכלכליות מהווה את תרומתו הכלכלית המלאה של המזמין לשותפות, ולא יידרש המזמין לכל תשלום ו/או תוספת במהלך תקופת ההקמה או תקופת ההפעלה. הזוכה יישא בכל ההשקעות הכספיות וההוצאות הדרושות להפעלת המתקן עד לסוף תקופת ההפעלה.

5.10 מובהר כי כל עוד לא מימש המזמין את אופציית הכניסה לשותפות, ימשיך הזוכה לשלם למזמין את מלוא דמי השימוש והתשלומים האחרים לפי הסכם זה, במועדס ובמלואם.

5.11 מימוש אופציית הכניסה לשותפות על ידי המזמין לא יגרע, כשלעצמו, מכל יתר התחייבויות הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לפי מסמכי המכרז, הסכם זה והסכם השותפות, ככל שייחתם.

5.12 כל הוראה בעניין מבנה תאגיד הפרויקט, אופן ניהולו, זכויות הצדדים בו, מנגנוני קבלת החלטות, תקציבים, מינוי אורגנים, זכויות וטו, העברת זכויות, חלוקות, מימון בעלי מניות, פירוק או כל היבט תאגידי אחר, תוסדר בהסכם השותפות ו/או במסמכי ההתאגדות של תאגיד הפרויקט, ולא תישמע כל טענה כי יש בהסכם זה בלבד כדי למצות עניינים אלה.

6. סיום ההסכם

6.1 ההסכם יסתיים בתום תקופת ההפעלה המסחרית, למעט אם הגיע לסיומו לפני מועד זה בהתאם לעילות הסיום המפורטות בהסכם זה.

6.2 בתום תקופת ההפעלה המסחרית, יעביר תאגיד הפרויקט את המתקן למזמין, ללא תמורה נוספת. ביקש המזמין מהזוכה לפרק את המתקן ולפנות אותו מהמקרקעין יעשה זאת תאגיד הפרויקט בשקידה ראויה, והכל בכפוף להוראות הדין וההוראות הסטטוטוריות אשר תחולנה על המתקן, וכן בכפוף לכך שניתן יהיה לפרק את המתקן מבחינה פיסית ו/או תכנונית ו/או מגבלות או מניעה אחרות הקשורות במתקן ו/או רכיבים קשורים אליו. הפירוק והפינוי יעשה על חשבונו של תאגיד הפרויקט ובפרק זמן שלא יעלה על שישה (6) חודשים.

6.3 אם ניתן להמשיך להפעיל את המתקן בתום תקופת ההפעלה המסחרית, הן מבחינה טכנית והן מבחינה הרגולציה שתחול באותה העת, יהיה המזמין רשאי לבקש מהזוכה להמשיך ולהפעיל את המתקן לפרק זמן נוסף שלא יעלה על עשר (10) שנים והזוכה יהיה רשאי להמשיך את הפעלת המתקן בתנאים שייקבעו בין הצדדים באותה העת.

7. ביטוחים

- 7.1 הזוכה מתחייב לערוך ולקיים, על חשבונו, במשך כל תקופת ההתקשרות, את כל הביטוחים הנדרשים לפי דין, לפי דרישת ספק שירות חיוני ולפי הסכם זה, וכן כל ביטוח נוסף שיידרש לצורך קידום התכנון, ביצוע העבודות, הקמת המתקן, חיבורו לרשת, הפעלתו, תחזוקתו וקיום מלוא התחייבויות הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לפי הסכם זה.
- 7.2 הזוכה ימציא למזמין, לפי דרישת המזמין וכתנאי לתחילת ביצוע עבודות ו/או כתנאי למעבר בין תקופות ההתקשרות (תקופת היזום, תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה), אישורי ביטוח תקפים המעידים על עריכת הביטוחים הנדרשים, וכן ימציא, לפי דרישת המזמין, העתקים מן הפוליסות ו/או אסמכתאות נוספות בקשר עם קיום הביטוחים.
- 7.3 הזוכה מתחייב לשמור את הביטוחים בתוקף רציף, להאריך אותם מעת לעת, ולוודא כי גם כל קבלן, קבלן משנה, יועץ, מתכנן, ספק או גורם אחר מטעמו, אשר פועל בקשר עם המתקן או במקרקעין, יקיים את הביטוחים החלים עליו לפי דין ולפי ההתקשרויות עמו.
- 7.4 מובהר כי אין בעריכת הביטוחים על ידי הזוכה ו/או באישורם על ידי המזמין, ככל שיאושרו, כדי לגרוע מאחריות הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לפי הסכם זה או לפי דין.

8. הפרות

- 8.1 מוסכם כי כל אחד מהמקרים הבאים ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה על ידי הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט, לפי העניין, והמזמין יהיה רשאי לבטל את ההסכם, כולו או חלקו, וזאת מבלי לגרוע מכל טענה ו/או זכות ו/או סעד שיעמדו למזמין על פי הסכם זה ו/או הדין:

- 8.1.1 הוגשה כנגד הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט בקשה לעיקול על כספים ו/או נכסים מהותיים, שיש בה באופן מוכח כדי לפגוע ביכולת הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט להשלים את התחייבויותיהם לפי הסכם זה, והבקשה אושרה על ידי בית המשפט ולא בוטלה בתוך תשעים (90) ימים ממועד הגשתה;
- 8.1.2 הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט איחרו בתשלום כלשהו למזמין, לרבות מענק החתימה, דמי השימוש, קנס מוסכם או כל סכום אחר המגיע למזמין לפי הסכם זה, לתקופה העולה על 30 ימי עסקים, וזאת לאחר הודעה מראש ובכתב בת 7 ימי עסקים נוספים, אשר נמסרה להם, ובמהלכם לא תוקן הדרוש;
- 8.1.3 לאחר שנבחר כזוכה, הזוכה לא קיים תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות עם המזמין ו/או למימוש הזכייה, לרבות אי תשלום מענק החתימה, אי הפקדת ערבות ההקמה, אי חתימה על ההסכמים במועד, או אי המצאת מסמך, אישור, התחייבות, פוליסה, ייפוי כוח, אסמכתא או כל מסמך מהותי אחר שנדרש ממנו כתנאי למימוש הזכייה;
- 8.1.4 הזוכה נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים ו/או מסר למזמין או לוועדת המכרזים מידע מטעה, מידע כוזב, מידע מהותי בלתי מדויק ו/או נמנע מלגלות מידע מהותי שהיה עליו לגלותו במסגרת המכרז;

- 8.1.5 הזוכה חזר בו מהצעתו, כולה או חלקה, לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות ו/או שהתברר כי קיים חוסר עקביות מהותי בהצעתו, לרבות בין מנגנון דמי השימוש, אחוז המזמין בתאגיד הפרויקט, המודל הכלכלי וצפי ההכנסות שהוצגו על ידו, והוא לא הניח את דעת המזמין בהבהרות שניתנו ;
- 8.1.6 הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לא עמדו בתוכנית העבודה, באבני הדרך או בלוחות הזמנים שנקבעו לתקופת היזום, לתקופת ההקמה או לתקופת ההפעלה, ולא תיקנו את ההפרה בתוך המועד שנקבע לכך על ידי המזמין ;
- 8.1.7 הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לא המציאו, לא האריכו, לא חידשו או לא השלימו במועד ערבות, אישור, רישיון, היתר או כל מסמך מהותי אחר שהיה עליהם להמציא לפי מסמכי המכרז או לפי הסכם זה, לרבות במקרה של חילוט ערבות, כולה או חלקה, מקום בו נדרש הזוכה להשלים את סכומה ו/או להעמיד ערבות חלופית ;
- 8.1.8 הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לא ערכו, לא חידשו, לא קיימו בתוקף ו/או לא המציאו למזמין אישורי ביטוח ו/או פוליסות ביטוח במועד שנקבע לכך ;
- 8.1.9 הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט פעלו במקרקעין בניגוד למטרת ההתקשרות ו/או בניגוד להוראות הדין ו/או תוך פגיעה בפעילות החקלאית ו/או בפעילות החינוכית המתבצעת במקרקעין, מעבר למותר לפי הסכם זה, ו/או גרמו נזק למקרקעין, לתשתיות או לרכוש המזמין ולא תיקנו את ההפרה ו/או את הנזק בתוך המועד שנקבע לכך ;
- 8.1.10 הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט לא פירקו את המתקן במועד סיום ההתקשרות, כולו או חלקו, ו/או לא השיבו את המקרקעין למזמין במצב הנדרש לפי ההסכם, פנויים מכל אדם וחפץ של הזוכה ו/או מי מטעמם ;
- 8.1.11 מבלי לגרוע מהאמור, אם התקיימה אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16(ב) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993, וכמפורט להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות ההצעה :
- 8.1.11.1 ננקטו כנגד הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט הליכי פירוק כלשהם או התקבלה אצלם החלטה לפירוק מרצון, וניתן צו פירוק ;
- 8.1.11.2 נתמנה מפרק או מפרק זמני לזוכה ו/או לתאגיד הפרויקט ;
- 8.1.11.3 נתמנה כונס נכסים לכלל נכסי הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט או לחלק מהותי מהם ;
- 8.1.11.4 הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט עשו מעשה פשיטת רגל ו/או הוגשה בקשה להקפאת הליכים ו/או להסדר עם נושים ;
- 8.2 מוסכם כי המקרים המפורטים לעיל יחולו במשך כל תקופת הסכם זה.
- 8.3 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו על הסכם זה.
- 8.4 במקרה של הפרה יסודית יהא המזמין רשאי, לפי שיקול דעתו, לנקוט בכל אחד מן הסעדים המפורטים להלן, כולם או חלקם : לבטל את ההסכם ; לעכב את מתן זכות השימוש במקרקעין ; לדרוש את פינוי המקרקעין ; לדרוש את פירוק המתקן והשבת המקרקעין ; לחלט כל ערבות שהועמדה לטובתו, כולה או חלקה ; לעמוד על השלמתה ו/או על המצאת ערבות חלופית ; וכן לנקוט בכל סעד נוסף לפי הסכם זה או לפי דין.

- 8.5 למען הסר ספק, מקום בו קמה למזמין זכות לחלט ערבות לפי מסמכי המכרז או לפי הסכם זה, יהא המזמין רשאי להפעיל את סמכויותיו לפי סעיף 8.4 לעיל ביחס לערבות ההצעה, ערבות ההקמה וערבות ההפעלה, לפי העניין.
- 8.6 מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין, זוכה שחזר בו מהצעתו לאחר הודעת הזכייה, או סירב או נמנע מלחתום על ההסכמים במועדים שנקבעו, או לא עמד בדרישות יסוד להתקשרות, לרבות המצאת ערבויות או מסמכים מהותיים, ישלם למזמין פיצוי מוסכם בשיעור של 5% מסכום הצעתו, וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמין לתבוע בנוסף כל נזק, הוצאה ועלות שנגרמו לו עקב כך.
- 8.7 בכל מקרה של חילוט ערבות, כולה או חלקה, יהא הזוכה חייב, בתוך עשרה (10) ימים ממועד דרישת המזמין, להשלים את סכום הערבות שחולטה ו/או להעמיד ערבות חלופית, לפי העניין, ככל שהערבות עודנה נדרשת לפי ההסכם. אי השלמה כאמור תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 8.8 במקרה בו הזוכה לא קיים תנאי יסודי למימוש הזכייה ו/או חזר בו מהצעתו לאחר הודעת הזכייה ו/או סירב או נמנע מלחתום על ההסכמים במועדים שנקבעו, יהא המזמין רשאי לראות את הזכייה כבטלה מעיקרה, לבטל את ההסכמים (ככל שנחתמו), ולהתקשר עם כל אדם אחר כפי שימצא לנכון, לרבות עם המציע שדורג במקום השני.
- 8.9 מבלי לגרוע מהוראות מסמכי המכרז והסכם זה, טרם חילוט ערבות ההצעה, ערבות ההקמה או ערבות ההפעלה, וטרם ביטול ההסכם או ביטול הזכייה, תינתן למציע ו/או לזוכה ו/או לתאגיד הפרויקט, לפי העניין, הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו בכתב, וכן, ככל שההפרה ניתנת לתיקון, לתקן את ההפרה בתוך התקופה שתיקבע בהודעת המזמין, אשר לא תפחת מארבעה עשר (14) ימים, אלא אם מדובר בהפרה שאינה ניתנת לתיקון או במקרה דחוף המצדיק פעולה מיידי.
- 8.10 לא תוקנה ההפרה כאמור בסעיף 8.9 לעיל, יהא המזמין רשאי לממש את זכויותיו, לרבות חילוט הערבות הרלוונטית ו/או ביטול ההסכם, כולן או חלקן, לפי העניין.

9. כוח עליון

- 9.1 בהסכם זה, "כוח עליון" הינו כל אירוע אשר מונע מצד (להלן: "הצד המנוע") מלבצע את התחייבויותיו על פי הסכם או חלק מהן והמקיים את כל התנאים המפורטים להלן: (1) אינו בשליטתו הסבירה של הצד המנוע (2) לא נגרם עקב מעשה ו/או מחדל של הצד המנוע ו-(3) הצד המנוע לא יכול היה למנוע את התרחשותו באמצעים סבירים.
- 9.2 בכל מקרה בו מי מהצדדים מנוע מלקיים מחויבויותיו על פי הסכם זה בשל כוח עליון, יהיה אותו צד פטור מביצוע אותה מחויבות אשר לא ניתן לבצעה בשל הכוח העליון, עד להסרת המניעה, ובמקרה בו קבוע בהסכם זה מועד לביצוע אותה התחייבות, יוארך אותו מועד בפרק זמן השווה לפרק הזמן במהלכו נמשך הכוח העליון. אי קיום ההתחייבות בשל הכוח העליון כאמור, לא תחשב כהפרה של הסכם זה. מובהר כי התרחשות כוח עליון כשלעצמה לא תאריך את תקופות ההתקשרות.
- 9.3 כל צד יודיע למשנהו ללא דיחוי על התרחשות אירוע הנחזה ככוח עליון, ועל סיומו של אותו אירוע.

9.4 כוח עליון לא ישחרר את הצד המושפע מהאירוע מביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם שקדמו להתרחשותו של האירוע או מביצוע התחייבויות אשר אינן מושפעות מהאירוע.

9.5 נמשך כוח עליון בו הצד המנוע הוא הזוכה לתקופה רצופה העולה על מאה שמונים (180) ימים, יהא המזמין רשאי לבטל את ההסכם מבלי שתהיה לזוכה כל טענה או זכות תביעה כלפיו.

10. אנשי קשר מוסמכים לקבלת מידע וביצוע ניוזים

10.1 הזוכה מצהיר ומאשר כי אנשי הקשר הנקובים בנספח ב' להסכם זה, הוסמכו על ידו לפעול בשמו ומטעמו ולעשות כל פעולה עבורו ולחייב אותו בכל דבר ועניין מול המזמין, חח"י ומנהל המערכת והוא מתחייב לעדכן את המזמין מעת לעת בכל שינוי בפרטי אנשי הקשר כאמור.

10.2 מובהר כי כל חריגה של איש קשר כאמור מסמכויותיו וביצוע פעולה שאינו מורשה לבצעה תהיה באחריותו המלאה של הזוכה בלבד, והזוכה משחרר בזאת את המזמין מכל אחריות בקשר עם פעולה של איש קשר כאמור תוך חריגה מסמכותו ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמין.

11. שונות

11.1 הזוכה לא יהיה רשאי להמחות ו/או להסב את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, אלא בהתאם למסמכי המכרז ובהסכמת המזמין מראש ובכתב, אשר לא תסורב אלא מטעמים סבירים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאחר חתימה על ההסכם, ועל הסכם השותפות ככל שייחתם, יהא הזוכה רשאי, באישור המזמין, להעביר לאחר את זכויותיו במסגרת ההתקשרות, ובלבד שמלוא התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז וההסכם תחולנה על הנעבר, שמטרת ההתקשרות תישמר, ושלא יהיה בהעברה כאמור כדי לפגוע בזכויות המזמין.

11.2 הצדדים ישמרו בסודיות מוחלטת את כל המידע שיוחלף ביניהם בקשר עם הסכם זה, ובכלל זה את תנאי ההסכם, למעט דיווחים ו/או גילויים הנדרשים על פי דין ו/או על ידי רשות מוסמכת ו/או לצורך קיום התחייבויות הצדדים לפי הסכם זה.

11.3 לבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הנובע מהסכם זה ו/או הקשור בו.

11.4 כל שינוי בהוראות הסכם זה ותנאיו יהא בכתב בלבד ובחתימת הצדדים, ולא תישמע כל טענה בדבר שינוי בעל פה או מכללא.

11.5 כל הודעה שתינתן על ידי צד למשנהו בקשר עם הסכם זה תימסר בכתב, במסירה ידנית, באמצעות שליח, בדואר רשום או בדואר אלקטרוני, לכתובות הצדדים כמפורט במבוא להסכם או לכל כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב.

11.6 הודעה שנמסרה במסירה ידנית או באמצעות שליח תיחשב כאילו נמסרה במועד מסירתה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תיחשב כאילו נמסרה בתוך 3 ימי עסקים ממועד משלוחה, והודעה שנשלחה בדואר אלקטרוני תיחשב כאילו נמסרה ביום העסקים שבו נשלחה, ובלבד שלא התקבלה הודעת שגיאה.

11.7 חתימה על הסכם זה, יכול שתבצע גם בדרך של מספר עותקים בנוסח זהה, אשר כל אחד מהם חתום על ידי צד אחד או יותר להסכם זה (ובלבד שבסך הכל כל הצדדים להסכם זה חתמו על מסמך כאמור). משלוח עמוד החתימות של הסכם זה באמצעות דואר אלקטרוני או באמצעי משלוח אלקטרוני אחר על ידי צד אחד או יותר להסכם זה אל משנהו יהווה חתימה מלאה של אותו צד על הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

[הזוכה]

מקוה ישראל כל ישראל חברים
(חל"צ)

נספח ב' – רשימת אנשי קשר מוסמכים

להלן רשימת אנשי הקשר המוסמכים מטעם הזוכה לצורך קבלת מידע וביצוע ניודים :

מס'	שם מלא	תפקיד	מס' ת"ז	טלפון	דוא"ל
1					
2					
3					
4					
5					

הזוכה מתחייב לעדכן את המזמין בכתב בכל שינוי בפרטי אנשי הקשר שלעיל.

חתימה וחותמת הזוכה

תאריך

הסכם שותפות מוגבלת

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש ____ שנת 2026

מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ), ח.פ. 510151814

בין

מקוה ישראל, 5891000

("מקוה ישראל")

מצד אחד ;

[_____] , [_____]

לבין

[_____]

("היזם")

מצד שני ;

[_____], ח.פ. [_____]

בין

מר/מ' _____

("השותף הכללי")

מצד שלישי ;

(מקוה ישראל, היזם והשותף הכללי יכוננו להלן יחד: "הצדדים", וכל אחד מהם: "צד").

והצדדים מעוניינים, במסגרת מכרז שפרסמה מקוה ישראל, לייסד שותפות רשומה מוגבלת כאמור % אשר תשמש כתאגיד הפרויקט, ואשר מטרתה לפעול לייזום, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי מקוה ישראל ;

הואיל

וברצון הצדדים לעגן ולהסדיר בהסכם שותפות זה (להלן: "ההסכם") את יחסי השותפות ביניהם, את אופן הקמתה, את עקרונות פעילותה, את דרכי ניהולה ואת זכויותיה והתחייבויותיה של השותפות, הכל בהתאם למסמכי המכרז.

והואיל

לפיכך, הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן –

מבוא וכותרות

1.

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד, ולא יעשה בהן שימוש כלשהו לפירוש.

1.3. מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

הגדרות

2.

בהסכם זה, אלא אם מחייב הכתוב אחרת, תינתן למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם –

- **"אישורים והיתרים"** האישורים, ההיתרים, הרישיונות ו/או ההסכמות מהרשויות השונות, הנדרשים על פי כל דין לצורך המתקן, ככל שיידרשו;
- **"דמי השימוש"** תשלום למזמין כנגד זכות השימוש במקרקעין לצורך מטרת ההתקשרות, בהתאם למסמכי המכרז. למען הסר ספק, דמי השימוש מהווים תמורה עבור הזכות ליזום, ולהקים ולתפעל מתקן או מתקנים אגרו-וולטאיים במקרקעין בכפוף למילוי תנאי המכרז;
- **"המכרז"** מכרז פומבי מס' _____ של מקוה ישראל להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי מקוה ישראל;
- **"המתקן"** מתקן לייצור חשמל סולארי בשילוב פעילות חקלאית, באופן המאפשר דו-שימוש בקרקע, לרבות אגירת אנרגיה וכל המתקנים, מבני העזר והתשתיות הנלווים לו. מאפייניו הטכניים מפורטים **בנספח א'** להסכם זה;
- **"הסכם המימון"** ביחס לכל מתקן שתקים השותפות, אשר ייחתם בין גורם מממן לבין השותפות בנוגע להעמדת כספי ההלוואה לשותפות לצורך מימון המתקן;
- **"הפקודה"** פקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975
- **"השותף הכללי"** השותף הכללי בשותפות, אשר יהא אחראי לניהול פעילות השותפות על כלל היבטיה, בהתאם להוראות הסכם זה. תקנון השותף הכללי מצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה;
- **"השותפות"** שותפות מוגבלת שייסד היזם, בהתאם להוראות הסכם זה, אשר תשמש כתאגיד הפרויקט וכמסגרת המשפטית והארגונית לפעילות השותפות, תחזיק במתקן האגרו-וולטאי ותוציאו מן הכוח אל הפועל, בניהולו של השותף הכללי;
- **"השותפים"** השותפים המוגבלים והשותף הכללי יחדיו;
- **"השותפים המוגבלים"** מקוה ישראל, היזם וכל שותף נוסף שיצורף (אם יצורף) כשותף מוגבל, בכפוף לתנאי הסכם זה;
- **"זרם התקבולים הפנוי"** סך ההכנסות ממכירת חשמל מהמתקן, בניכוי סך ההוצאות לרבות טעינה (ככל שקיימת אגירה), תפעול ותחזוקה ובניכוי: (1) תשלומים מכוח הסכם המימון, לרבות עלויות חוב בכיר (קרן, ריבית ועמלות); (2) סכומים שעל השותפות לצבור בקרנות רזרבה על פי הסכם המימון; (3) תשלומי מיסים שיחולו

על השותפות (להבדיל ממיסים שיחולו על השותפים בה), ו-(4) עתודות כספיות שתידרשנה, על פי שיקול דעת השותף הכללי, לצרכי הון חוזר והבטחת עמידת השותפות בהתחייבויותיה;

- **"חוק החברות"** - חוק החברות, תשנ"ט – 1999;
- **"מסמכי המכרז"** - חוברת המכרז ונספחיה, לרבות נוסח ההסכם ליוזם, הקמה ותפעול של מתקן אגרו-ולטאי;
- **"מקוה ישראל"** - בית ספר חקלאי אשר נוסד בשנת 1870 הרואה בשילוב הפרויקט נשוא הסכם זה כחלק מחזון העתיד של בית הספר ראה הרחבה בנספח א';
- **"תקופת ההפעלה המסחרית"** - תקופה של עד 23 שנים, שתחילתה במועד ההפעלה המסחרית של המתקן כהגדרתה באמות המידה. תקופת ההפעלה המסחרית תפחת ככל שתתארך תקופת ההקמה ובלבד שפרק הזמן ממועד קבלת היתר הבניה והרשאה לעלות לקרקע ועד לסוף תקופת ההפעלה המסחרית לא יעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

3. הצהרות, מצגים והתחייבויות

בחתימתו על הסכם זה, מצהיר ומתחייב כל צד כלפי משנהו, כדלקמן –

- 3.1. כי הוא כשיר ומוסמך להתקשר בהסכם זה על פי חוקי מדינת ישראל, ואין כנגדו הליכים תלויים ועומדים או הליכים צפויים לפירוק, פשיטת רגל, רה-ארגון, כינוס נכסים, הסדר חוב או הליך דומה אחר.
- 3.2. כי אין כל מניעה, על פי כל דין או מכוח הסכם או התחייבות אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי מלא ומדויק של הוראותיו.
- 3.3. כי הוא קיבל את כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הדרושים על פי מסמכי התאגדותו ועל פי כל דין, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו.
- 3.4. כי הוא בעל האמצעים, הידע, הניסיון והיכולת לעמוד בכל ההתחייבויות שקיבל על עצמו על פי הסכם זה.
- 3.5. כי הוא בחן את כל ההיבטים הכרוכים בהתקשרותו בהסכם זה, לרבות היבטי המס.

4. הצהרות השותפים המוגבלים

בחתימתו על הסכם זה, מצהיר ומתחייב כל שותף מוגבל כדלקמן:

- 4.1. כי יש לו, והוא יעמיד לרשות השותף הכללי ולטובת השותפות, את הידע, הניסיון, היכולות המקצועיות, כוח האדם, המשאבים הכלכליים והטכניים והמאפיינים הארגוניים הדרושים לקידום המתקן ולהוצאתו מן הכוח אל הפועל באורח נמרץ וביעילות; ואולם, ביחס למקוה ישראל, אין בהוראה זו כדי להטיל חובה להעמיד מימון, בטוחות, ערבות, הון, כוח אדם

מקצועי יזמי או משאבים טכניים או אחרים למעט המקרקעין, לצורך קידום, תכנון, הקמה, מימון, תפעול או תחזוקת המתקן, למעט ככל שנקבע אחרת במפורש במסמכי המכרז.

4.2. כי הוא ישתף פעולה עם השותף הכללי ו/או עם כל גורם רלוונטי אחר, לשם ביצוע כל הפעולות הנחוצות לקיום הוראות הסכם זה, לרבות חתימה על כל המסמכים הדרושים לקבלת כלל האישורים וההיתרים למימוש המתקן ו/או להתאמתו, במידת הצורך, לשינויים סטטוטוריים ו/או רגולטוריים.

4.3. מובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מן האחריות הייחודית של היזם, כזוכה במכרז, לשאת בהתחייבויות המוטלות עליו לפי מסמכי המכרז, כל עוד לא נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

5. הקמת השותפות

5.1. היזם ייסד תאגיד פרויקט במבנה של שותפות מוגבלת, בשם " שותפות מוגבלת", או כל שם דומה אחר שיאושר על ידי הצדדים ועל ידי רשם השותפויות הישראלי, לפי הוראות הפקודה.

5.2. עד להקמת השותפות ולחתימתה על כל המסמכים הנדרשים, יישא היזם בכל התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז. לאחר הקמת השותפות, השותפות תישא בכל ההתחייבויות לפי תנאי המכרז וההסכם.

5.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות תקנון השותף הכללי, תגברנה הוראות הסכם זה, למעט במקרה שבו הוראה לפי הסכם זה תסתור הוראה קוגנטית בחוק החברות ו/או בפקודה.

5.4. על אף האמור בהסכם זה, מוסכם כי פעילות השותפות בקשר עם הקמת המתקן (לרבות התקשרויות מחייבות להקמה, הזמנת ציוד, התחלת עבודות באתר והעמדת מימון חיצוני) תהיה כפופה להתקיימות התנאים הנדרשים לפי מסמכי המכרז לצורך קידום ומימוש המתקן, ובכלל זה קבלת היתר בניה ותחילת עבודות. מובהר כי השגת המימון לפרויקט היא באחריות היזם ועל חשבונו, בהתאם למסמכי המכרז.

6. שיעורי השתתפות בהון השותפות

6.1. עם הקמת השותפות, שיעור השתתפות השותפים המוגבלים בהון השותפות יהיה כדלקמן –

6.1.1. השותף הכללי – [_____] ש"ח, אשר מהווים שיעור של 0.02% (שתי מאיות האחוז) בהון השותפות;

6.1.2. מקוה ישראל – [_____] ש"ח, אשר מהווים שיעור של 3% (שלושה אחוזים) (להלן: "שיעור ההחזקה"), בהון השותפות. מובהר שאין בהחזקה של מקוה ישראל בשיעור ההשתתפות האמור כדי להטיל עליה כל חובה כספית ו/או מקצועית כלפי השותפות. שיעור ההחזקה יהיה קבוע ובלתי ניתן לדילול עד לתום תקופת ההפעלה המסחרית;

6.1.3. היזם – [] ש"ח, אשר מהווים שיעור של 96.98% (תשעים ושישה אחוזים ותשעים ושמונה מאיות האחוז) בהון השותפות.

6.2. בכפוף למימוש אופציית הכניסה לשותפות על ידי מקוה ישראל בהתאם למסמכי המכרז, שיעור השתתפות השותפים המוגבלים בהון השותפות יהיה כדלקמן –

6.2.1. מקוה ישראל – [] ש"ח, אשר מהווים שיעור של []% ([] אחוזים) בהון השותפות. מובהר כי ויתור מקוה ישראל בזכויות הכלכליות בהגדרתם במסמכי המכרז מהווה את התמורה המלאה והבלעדית לצורך שיעור ההשתתפות בהתאם לסעיף זה, והיא לא תידרש להשקעה כספית נוספת לאורך כל חיי המתקן ;

6.2.2. היזם – [] ש"ח, אשר מהווים שיעור של []% ([] אחוזים) בהון השותפות.

6.3. חלוקת זרם התקבולים הפנוי בין השותפים המוגבלים תהא בהתאם לשיעור השתתפותם בשותפות, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

6.4. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות כלכלית שנרשמה לטובתה של מקוה ישראל עד למימוש אופציית הכניסה לשותפות.

7. מקום ניהול העסקים

7.1. מקום ניהול העסקים של השותפות יהיה מקוה ישראל, 5891000. השותף הכללי יוכל לשנות מזמן לזמן את מקום ניהול העסקים ובמקרה כזה ייתן הודעה על השינוי לשותפים המוגבלים תוך 20 יום מיום השינוי.

8. מטרת השותפות, סמכויותיה וכוחותיה

8.1. מטרת השותפות לפעול לייזום, תכנון, הקמה ותפעול ותחזוקה של המתקן, וכן למכירת החשמל שייווצר מן המתקן, בהתאם למסמכי המכרז. הצדדים יהיו רשאים להוסיף בהסכמה ובכתב מתקנים נוספים במסגרת הסכם זה ויהיו רשאים בהסכמה כאמור להחליף את הגורם איתו תתבצע עסקה למכירת חשמל.

8.2. פעילות השותפות תבוצע בשיתוף פעולה בין התחום החקלאי לתחום האנרגיה, תוך שמירה על הייעוד החקלאי והמשך קיום הפעילות החקלאית במקרקעין. מובהר כי הפעילות החקלאית תיוותר באחריות מקוה ישראל, לצד ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת באמצעות המתקן. לרבות פעילות חקר ולימוד שתתבצע בשטח הפרויקט ותהווה חלק אינטגרלי מלימודי החקלאות והחינוך בבית הספר.

8.3. מימוש פעילות השותפות, יעשה בין היתר על דרך של התקשרות בהסכמים, נטילת התחייבויות, קבלת אשראי וביצוע פעולות משפטיות אחרות שלדעת השותף הכללי נחוצות או רצויות, הכל כדי להבטיח ולהשיא את רווחיות השותפות.

8.4. לשותף הכללי יהיו כל הכוחות והסמכויות הדרושים ו/או המועילים לקידום מטרת השותפות.

8.5. הוראות הסכם זה יסדירו את היחסים בין השותפים בשותפות, יקבעו את עקרונות פעילותה ויעגנו את דרכי ניהולה, לרבות בכל הנוגע ליחסי השותפות, ותהווה את תקנות השותפות כמשמעותן בפקודה.

9. סמכויות השותפים המוגבלים ואחריותם

9.1. השותפים המוגבלים לא ישתתפו בשום צורה שהיא בניהול השותפות או עסקיה ולא יעשו בשם השותפות כל פעולה משפטית. פעולות השותפים המוגבלים לא תחייבנה את השותפות.

9.2. שותף מוגבל לא יהא אחראי לחיוביה של השותפות אלא עד לסכום שהשקיע בהון השותפות, ולא יהא חייב לבצע כל השקעה נוספת בהון השותפות מעבר למפורט בסעיף 9.26.2 לעיל.

9.3. השותפים המוגבלים אינם אחראים באופן הדדי ביניהם, אחריותם היא לחוד והם אינם מחזיקים יחדיו.

10. ניהול השותפות – השותף הכללי, סמכויותיו, תפקידיו ואחריותו

10.1. השותף הכללי יהא האחראי הבלעדי לניהול השותפות ועסקיה לפי שיקול דעתו, במטרה לקדם ולקיים את מטרות השותפות על פי הסכם זה ומסמכי המכרז.

10.2. לשותף הכללי תהיינה כל הסמכויות לפעול בשם השותפות בהתאם לתכליותיה, בין היתר על דרך של התקשרות בהסכמים, נטילת חיובים וביצוע פעולות משפטיות אחרות שייראו לו נחוצות ו/או מועילות למימוש מטרות השותפות.

10.3. השותף הכללי ינהל את עסקי השותפות לטובת השותפות בלבד, לשם השאת רווחיה ולמען מקסום ערכה הכלכלי, ולצורך כך יקדיש את כל הזמן, המרץ ותשומת הלב שיידרשו באופן סביר לשם ניהול עסקי השותפות ביעילות ובמימנות.

10.4. השותף הכללי יישא באחריות בלתי מוגבלת לתשלום כל חיובי השותפות ולמילוי כל התחייבויותיה שאינם ניתנים לפירעון מתוך נכסי השותפות. יובהר, כי השותף הכללי לא יהא חייב באופן אישי להחזר סכומים שהושקעו על ידי השותפים בהון השותפות.

10.5. הגבלת אחריות השותף הכללי ושיפוי

10.5.1. בכפוף להוראות כל דין, השותף הכללי, בעלי הזכויות בו, מנהליו, עובדיו, נושאי משרה בו והפועלים מטעמו, לא יהיו אחראים כלפי השותפות ו/או כלפי השותפים המוגבלים או מי מהם, לכל נזק, הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לשותפות ו/או לשותפים המוגבלים או למי מהם בגין כל מעשה או מחדל שנעשו בשם השותפות ו/או מי מטעמה, אלא אם כן נעשו המעשים ו/או המחדלים בתרמית או בזדון, או אם הם מהווים עבירה פלילית.

10.5.2. השותפות תשפה מנכסיה את השותף הכללי ואת מנהליו, בעלי הזכויות בו, עובדיו, נושאי המשרה בו והפועלים מטעמו, בשל כל הפסד, הוצאה או נזק שהם או שלוחיהם יישאו בהם או שיידרשו לשאת בהם, במישרין או בעקיפין, בשל כל מעשה או מחדל שנעשו בשם השותפות או בעבורה, למעט בשל הפסד, הוצאה או

נזק שנגרמו עקב מעשה או מחדל שנעשו בתרמית או בזדון של השותף הכללי או של מי מטעמו, או אם הם מהווים עבירה פלילית של השותף הכללי או של מי מטעמו. השיפוי על פי התחייבות זו יינתן רק אם החבות הכספית ו/או ההוצאות לא יכוסו בפועל, כולן או חלקן, על ידי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה החלה על המקרה, ככל שחלה.

10.6. ביטוח

10.6.1. השותפות רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותם של השותף הכללי ו/או נושאי משרה בשותף הכללי ו/או בשותפות בשל חבות שתוטל עליהם עקב פעולה שעשו בתוקף היותם השותף הכללי ו/או נושאי משרה בשותף הכללי ו/או בשותפות, בכל אחד מאלה:

10.6.1.1. הפרת חובת זהירות כלפי השותף הכללי ו/או השותפות ו/או אדם אחר;

10.6.1.2. הפרת חובת אמונים כלפי השותף הכללי ו/או השותפות, ובלבד שהשותף הכללי ו/או נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת השותף הכללי ו/או השותפות;

10.6.1.3. חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אחר.

10.6.2. על אף האמור לעיל, לא ניתן יהא להתקשר בחוזה לביטוח אחריותם של השותף הכללי ו/או נושאי משרה בשותף הכללי ו/או בשותפות, וכן לא ניתן יהא לשפות ו/או לפטור אותם מאחריות כלפי השותף הכללי ו/או השותפות, בשל כל אחד מאלה: (א) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 10.6.1.2 לעיל; (ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (ד) קנס, קנס אזורי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליהם; (ה) הליך אכיפה מנהלית למעט תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 או בשל הוצאות שהוציא בעל תפקיד בקשר עם הליך אכיפה מנהלית, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

11. פעילות השותפות

11.1. השותף הכללי יהיה אחראי על ניהול כלל היבטי המתקן, לרבות: ייזום, תכנון, רישוי, מימון, התקשרויות עם מתכננים/קבלנים/ספקים, הקמה, תפעול, תחזוקה, בטיחות באתר, מכירת חשמל, וקשר עם גורמי מימון, הכל בהתאם למסמכי המכרז והדין.

11.2. הצדדים מתחייבים כי למשך כל תקופת ההסכם כהגדרתו בסעיף 13 להלן, לא יעסקו בייזום, תכנון, הקמה ותפעול של המתקן אלא באמצעות השותפות.

11.3. השותפות, בניהול השותף הכללי, תפעל לקבלת כלל האישורים וההיתרים הדרושים לפעילותה.

11.4. השותפות והשותף הכללי ינהלו ספרים ופנקסי חשבוניות כדין, וירשמו במס הכנסה ובמע"מ בנפרד מהצדדים, השותפות והשותף הכללי יוכלו להירשם במשותף במע"מ (איחוד עוסקים).

11.5. מקוה ישראל תהיה אחראית על הפעילות החקלאית במקרקעין, לרבות ניהול העיבוד החקלאי, גישה חקלאית, ושגרות עבודה חקלאיות, וכן על הפעילות החינוכית המתקיימת במקרקעין, והכל בכפוף לחובות תיאום, בטיחות והוראות מסמכי המכרז וההסכמים הרלוונטיים. הצדדים יפעלו לכך שהקמת המתקן, תפעולו ותחזוקתו לא יפגעו בהמשך קיום הפעילות החקלאית, בפעילות החינוכית ובשימוש השוטף של מקוה ישראל במקרקעין.

11.6. הצדדים יקיימו מנגנון תיאום שוטף לצורך מניעת הפרעה לפעילות החקלאית והחינוכית ולצורך הקמת המתקן והפעלתו, ובכלל זה: (א) ישיבות תיאום תקופתיות בתדירות שתיקבע מעת לעת; (ב) מסירת תכנית עבודה/לוחות זמנים לעבודות באתר מראש; (ג) תיאום דרכי גישה, אזורי עבודה, וגידור/סימון; (ד) תיאום הוראות בטיחות רלוונטיות לעובדי השותפות/קבלניה בשטחי מקוה ישראל; (ה) כל קידום תכנוני, שינוי תכנית, תכנון חשמלי, או שינוי פיזי במקרקעין ייעשה בתיאום ובאישור מראש ובכתב של מקוה ישראל; (ו) כל שינוי העלול להשפיע על השימוש החקלאי או החינוכי במקרקעין ייעשה רק לאחר קבלת אישור כאמור.

12. מימון השותפות

12.1. מימון הוצאות השותפות

12.1.1. כל עלויות פעילות השותפות, לרבות העלויות בקשר עם הקמת המתקן ותחזוקתו, וכל חיובי היטלים ומיסים, לרבות היטלי השבחה, אגרות, מיסים, ארנונה, ותשלומים לרמ"י מכל סוג, יחולו על השותפות וישולמו על ידה, מרגע הקמתה.

12.1.2. השותף הכללי יפעל לקבלת המימון הנדרש לפעילות השותפות, בין היתר באמצעות קבלת מימון ממוסד בנקאי, חברת ביטוח, קרן השקעה ו/או קרן פנסיה בארץ או בחו"ל, או באמצעות מוסד פיננסי אחר, או שילוב בין מספר גופים כאמור (להלן: "**הגורם המממן**"). השותף הכללי יפעל להשגת היתר בניה למתקן ואישור עליה לקרקע, והיזם יישא בכל העלויות הנדרשות לצורך כך, בהתאם למסמכי המכרז.

12.1.3. היזם מתחייב להעמיד את כל ההון הנדרש לפעילות השותפות, לרבות העלויות בקשר עם תכנון, הקמה ותפעול ותחזוקת המתקן, וכן כל ערבות שתידרש לצורך הבטחת חובות השותפות לגורם המממן, כפי שידרוש הגורם המממן.

12.1.4. מקוה ישראל מתחייבת להעמיד לטובת השותפות (באמצעות השותף הכללי) את הזכויות הנדרשות לשימוש במקרקעין לצורך הקמת המתקן והפעלתו, בהתאם למסמכי המכרז.

12.1.5. השותפים המוגבלים מסכימים לשעבוד כל זכויותיהם, ביטוחים, זכויות מכוח הסכמים עם צדדים שלישיים בקשר עם המתקן, לטובת הגורם המממן, לרבות שעבוד כל זכויות השותפות במתקן, וככל הנדרש יחתמו על הסכם ישיר מול

הגורם המממן, וכן על כל מסמך אחר שיידרש לצורך השלמת עסקת המימון. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע את רישום זכויות השותפות והשעבודים שייווצרו לטובת הגורם המממן בכל מרשם מתאים. מובהר כי לא יירשם שעבוד על המקרקעין אלא בהסכמת מקוה ישראל וכל גורם מוסמך שאישורו נדרש לצורך שעבוד כאמור.

12.1.6. כל אחד מהשותפים נותן בזאת את הסכמתו לכך שהגורם המממן יבוא בנעליה של השותפות ויקבל בהמחאה את כל זכויותיה במתקן, על פי הסכם זה או הסכם אחר שהיא צד לו, במקרה של הפרת הסכם המימון על ידי השותפות.

12.1.7. מבלי לגרוע מהוראות מסמכי המכרז, היה והיזם לא יקבל היתר בניה ואישור עליה לקרקע (מכל סיבה שהיא), לא יהיה היזם זכאי לכל החזר, שיפוי או פיצוי מכל מין וסוג שהוא מאת מקוה ישראל ו/או השותפות ו/או השותף הכללי, בגין עלויות, הוצאות ותשלומים שהוציא בקשר עם המתקן.

12.2. אי העמדת המימון הנדרש

12.2.1. היה והיזם לא העמיד לשותפות את המימון הנדרש כאמור בסעיף 12.1 לעיל, בתוך פרק הזמן שנקבע לכך על ידי השותף הכללי ו/או מסמכי המכרז, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.

13. תקופת השותפות, פירוק המתקן ופירוק השותפות

13.1. תקופת ההסכם הינה ממועד חתימת הסכם זה ועד לתום תקופת ההפעלה המסחרית (להלן: "**תקופת ההסכם**").

13.2. פירוק השותפות

השותפות תפורק בקרות כל אחד מהמקרים הבאים –

13.2.1. עם חלוף 180 ימים לאחר סיום תקופת ההפעלה המסחרית של מתקן. השותף הכללי יהא רשאי להאריך תקופה זו בפרק זמן נוסף ככל שיידרש באופן סביר לצורך סיום עסקי השותפות, פינוי המתקן והציוד ומכירת נכסי השותפות באותו מועד;

13.2.2. על פי החלטת השותף הכללי;

13.2.3. על פי החלטתה של מקוה ישראל, ובכפוף לתשלום פיצוי ליזם לפי הערכת שווי שתיקח בחשבון את כל זרם התקבולים העתידי ממועד הביטול המבוקש ועד לסוף תקופת ההסכם. מקוה ישראל תישא בעלות ביצוע הערכת השווי כאמור.

13.2.4. אם יינתנו החלטה או צו, בני תוקף משפטי מחייב, בדבר פירוק השותף הכללי או השותפות;

13.2.5. אם הצדדים להסכם החליטו בכתב על פירוק השותפות;

13.2.6. במקרה של ביטול ההתקשרות לפי מסמכי המכרז;

13.2.7. על פי החלטת בית המשפט המוסמך.

13.3. מנהל הפירוק

13.3.1. במקרה של פירוק, כאמור בסעיפים 13.2.1 ו-13.2.2 לעיל, ישמש השותף הכללי כמנהל הפירוק. בפירוק לפי סעיף 13.2.5, או בכל מקרה אחר בו יחליט בית המשפט המוסמך אחרת – ימונה מנהל הפירוק על ידי בית המשפט המוסמך.

13.3.2. למנהל הפירוק יוקנו כל הסמכויות והכוחות שיש לשותף הכללי, והוא יהא רשאי להמשיך בניהול עסקי השותפות, כל עוד לא הסתיים הפירוק ועד לסיום הפירוק.

13.4. אופן הפירוק

13.4.1. פירוק השותפות ייעשה באמצעות מימוש נכסי השותפות וחלוקת תמורת המימוש בין השותפים המוגבלים, או באמצעות חלוקת נכסי השותפות בעין, בשינויים המחויבים. חלוקת נכסי השותפות בעין תעשה ככל שהשותף הכללי יסבור כי מימוש נכסי השותפות עלול לפגוע באופן משמעותי בשווים. חלוקה בעין תעשה על פי הערכת שווי בלתי תלויה של נכסי השותפות, אשר תומצא לכל השותפים המוגבלים. החליט השותף הכללי על חלוקת נכסי השותפות בעין, יהא השותף הכללי זכאי לממש חלק מנכסי השותפות לשם סילוק ההוצאות הכרוכות בפירוק השותפות ולצורך סילוק חיוביה של השותפות.

13.4.2. התמורה שתתקבל ממימוש נכסי השותפות ו/או נכסי השותפות בעין, לפי העניין, תשמש לכיסוי חיובי השותפות לפי הסדר הבא, בכפוף לכל דין –

13.4.2.1. סילוק ההוצאות הכרוכות בפירוק השותפות ;

13.4.2.2. סילוק חיוביה של השותפות למי שאינם שותפים בה ;

13.4.2.3. סילוק חיוביה של השותפות כלפי השותפים בה בהתאם לסדר העדיפויות כדלקמן, ובלבד שכל תשלום על פי תתי הסעיפים שלהלן יותנה בכך שכל התשלומים הקודמים לו בסדר העדיפויות שולמו במלואן :

א. תשלומים למעמידי הלוואות לשותפות, פרו-ראטה לסכומים שהעמידו ;

ב. תשלום יתרת זרם התקבולים הפנוי לשותפים המוגבלים, בהתאם לשיעור השתתפותם בהון השותפות.

13.4.2.4. חלוקת היתרה לשותפים על פי שיעור השתתפותם בהון השותפות.

13.4.3. בסוף תקופת ההפעלה מתחייב היזם להחזיר את השטח לקדמותו ולפנות את כל הציוד, המכשירים והמבנים ששימשו את המתקן, למעט אם ביקש מקוה ישראל להותיר אותם בשטח.

13.4.3.1.

14. צירוף שותפים נוספים

14.1. כל צירוף שותף מוגבל נוסף לשותפות (שלא בדרך של העברת זכויות וחובות כאמור בסעיף 15 להלן), יתבצע בכפוף לקבלת הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת אותם השותפים המוגבלים הקיימים ומאת השותף הכללי, וכאמור בסעיף 6.1.2. לעיל, בכל מקרה, שיעור ההחזקה של מקוה ישראל לא יהיה ניתן לדילול עד לתום תקופת ההפעלה המסחרית.

15. העברת זכויות וחובות

15.1. כללי

15.1.1. "העברה" או "מכירה" לעניין הסכם זה, לרבות שעבוד (למעט שיעבוד לטובת גוף מימון בנקאי או מוסדי לטובת גיוס מימון לפעילות השותפות), המחאה, מתן אופציית רכישה, זכות הנאה מדידידנדים שיקנו יחידות ההשתתפות או כל דרך אחרת להעברת טובת ההנאה הכלכלית או המשפטית מההחזקה ביחידות ההשתתפות של השותפות, במישרין או בעקיפין.

15.1.2. כל מכירה, העברה, המחאה, שעבוד, משכון או ביצוע כל פעולה דומה אחרת בזכויות שותף בשותפות, שנעשתה בניגוד להוראות הסכם זה ובניגוד להוראות כל דין, לרבות הוראות חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, תהא בטלה מעיקרה ולא יהיה לה תוקף כלשהו כלפי השותפות והשותפים האחרים. השותפות לא תכיר בהעברה אסורה כאמור לכל מטרה שהיא, לרבות לצורך ביצוע העברות וחלוקות בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך קביעת חלקם של השותפים בהון השותפות.

15.2. העברת זכויות השותף הכללי

השותף הכללי לא יהא רשאי למכור, להמחות, להעביר, לשעבד, למשכן או לבצע כל פעולה אחרת בזכויותיו ו/או בחובותיו כלפי השותפות, או בחלק מהן, או לפרוש מתפקידו כשותף כללי, אלא בכפוף לקבלת הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת כל השותפים המוגבלים.

15.3. העברת זכויותיו של שותף מוגבל

שותף מוגבל לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בשותפות לצד שלישי, אלא בכפוף לקבלת הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת השותף המוגבל האחר בשותפות, שלא יסרב אלא מטעמים סבירים בלבד.

16. דוחות, ספרי חשבונות וביקורת חשבונות

16.1. השותפות תנוהל בשקיפות מלאה, באופן שספרי החשבונות שלה, מסמכיה, רשימותיה, תעודותיה והמידע שברשותה יהיו גלויים תמיד בפני הצדדים, וכל צד יהיה רשאי לעיין בהם בכל עת, כל עוד הוא שותף בשותפות.

16.2. השותפות תעסיק רואי חשבון מבקרים שיבקרו את ספריה וחשבונותיה. בחירת רואי החשבון המבקרים, קביעת תנאי העסקתם והחלפתם תתבצע על ידי השותף הכללי.

16.3. השותפות תכין דוחות כספיים שנתיים מבוקרים עבור כל שנה קלנדרית ותמציא אותם לכל השותפים המוגבלים תוך 90 ימים מתום השנה לגביה נערכו הדוחות. כמו כן, השותפות

תכין דוחות כספיים רבעוניים מבוקרים עבור כל רבעון קלנדרי ותמציא אותם לכל השותפים המוגבלים תוך 60 ימים מתום הקבעון לגביו נערכו הדוחות. הדוחות השנתיים והרבעוניים ייערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים וככל ויידרש על ידי השותפים, בהתאם לכללי רשות ניירות ערך. כמו כן, השותפות תדווח לשותפים המוגבלים על כל אירוע מהותי אשר עשוי להשפיע באופן מהותי על הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים השנתיים הנ"ל, בסמוך ככל שניתן לאחר שנודע לשותפות על אותו אירוע מהותי. על אף האמור, היה ויידרש הדבר בהתאם לכל דין, תכין השותפות דוחות כספיים רבעוניים.

17. מיסים ותשלומים

- 17.1. כל צד להסכם זה יישא במיסים ובתשלומי החובה שיחולו עליו, אם בכלל, על פי כל דין, בקשר עם הסכם זה והעניינים המוסדרים בו, וכן בחלקו (בהתאם לחלקו בהון השותפות) בכל תשלום שישולם לצד כאמור על ידי השותפות על פי הסכם זה או כנובע ממנו.
- 17.2. השותפות תישא באופן בלעדי בכל העלויות הישירות והעקיפות הקשורות בפעילותה, ובכלל זה עלויות הכרוכות בייזום, תכנון, רישוי, הקמה, ניהול ותחזוקת של המתקן.
- 17.3. השותפות תישא בכל האגרות, ההיטלים, המיסים, תשלומי החובה השוטפים והקנסות (אם יהיו), אשר יוטלו בקשר עם המתקן ו/או עקב ו/או כנובע מהסכם זה.
- 17.4. אם לא הוצג לשותפות אישור תקף על פטור מניכוי מס, תהא השותפות רשאית לנכות במקור כל מס, היטל או תשלום חובה אחר כמתחייב על פי כל דין, בגין הכנסה של השותפות המיוחסת לשותף מוגבל ו/או בגין הכנסה המועברת לשותף מוגבל. לצורך הסכם זה, הסכום שנוכה במקור ייחשב לכל דבר ועניין כסכום שהועבר לשותף המוגבל.

18. סודיות

- 18.1. הצדדים להסכם זה מתחייבים לשמור בסוד ולא להעביר ו/או להודיע ו/או למסור ו/או להביא לידיעת צד שלישי כלשהו, בכל דרך שהיא, כל מידע בקשר לשותפות, פעילותה ועסקיה, השקעותיה ומצבה הכספי, וכן כל מידע אודות צד אחר להסכם, מידע הקשור לפעילותה, וכן מידע הכלול או הנובע מהסכם זה ו/או מידע שנמסר או הגיע לרשותם במסגרת המשא ומתן לכריתת ההסכם ו/או בקשר עם ביצועו, ללא קבלת הסכמה בכתב ומראש מאת יתר הצדדים.
- על אף האמור לעיל, השותף הכללי יהא רשאי לגלות ידיעות, חומר ומידע בקשר לשותפות, עסקיה ומצבה הכספי, וזאת לצורך קידום עסקי השותפות, הוספת שותפים מוגבלים לשותפות ו/או מסירת מידע לגופים המממנים בנוגע למימון השותפות ו/או המתקן.
- 18.2. הוראות סעיף 18.1 לא יחולו על מידע שצד להסכם זה (או בעל השליטה בו) נדרש לגלותו על פי כל דין ו/או על פי דרישת רשות מוסמכת, או על מידע המצוי בנחלת הכלל או שהפך כזה, ובלבד שהמידע לא הפך נחלת הכלל עקב מעשה או מחדל של הצד המבקש להסתמך על היותו של המידע מצוי בנחלת הכלל.
- 18.3. הוראות סעיף 18 זה תוספנה לחול למשך 3 שנים לאחר סיום ההסכם.

- 19.1. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין השותפים בקשר עם השותפות, וכל מצג, הסכמה, טיוטה ו/או התחייבות קודמת בין הצדדים, בין אם במישרין או לטובת צד שלישי, וכל משא ומתן, סיכום, הבנה או הסכמה בין הצדדים, אשר אירעו עובר לחתימת ההסכם ייחשבו בטלים מעיקרם ומסמכים אלה לא ישמשו בכל דרך שהיא לצורכי פרשנות, לצורכי תביעה או לכל צורך אחר.
- 19.2. על הסכם זה ועל כל עניין הקשור בו, הנוגע לו והנובע ממנו, לרבות פירושו ו/או ביצועו ו/או הפרתו ו/או תוקפו ו/או חוקיותו ו/או ביטולו וכיו"ב, יחולו דיני מדינת ישראל בלבד.
- 19.3. בוררות והכרעה במחלוקות
- 19.3.1. כל סכסוך ו/או מחלוקת הקשורים בהסכם זה, פרשנותו או ביצועו (להלן: "סכסוך") ייושבו תחילה בין הצדדים בדרך של הידברות וניהול מו"מ, מתוך מטרה לפתור את הסכסוך באופן מוסכם, ללא צורך בפנייה לגורמים חיצוניים כלשהם.
- 19.3.2. לא עלה בידי הצדדים להגיע לפתרון הסכסוך באופן חברי ובתום לב תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה ראשונה בכתב בדבר סכסוך כאמור, יובא הסכסוך לגישור בפני מגשר מוסמך אשר הצדדים יסכימו על זהותו. הצדדים מתחייבים להתייצב לישיבת גישור ראשונה בפני המגשר.
- 19.3.3. היה ולא יצלח הליך הגישור בתוך 30 ימים מן המועד שהחל, או בהיעדר הסכמה בין הצדדים על זהות המגשר בתוך 7 ימים מיום שפנה אחד מהם למשנהו בכתב בדרישה למנות מגשר, יופנה הסכסוך להכרעת בורר דן יחיד מוסכם (להלן: "הבורר").
- 19.3.4. לא הסכימו הצדדים על זהות הבורר תוך 10 ימים מיום שמי מהם דרש זאת בכתב, ייבחר הבורר על ידי המוסד הישראלי לבוררות עסקית.
- 19.3.5. הבורר יהא קשור בהוראות הדין המהותי, אך לא בהוראות הדין הדיוני ודיני הראיות, ויהיה חייב לנמק את החלטתו.
- 19.3.6. במהלך הבוררות ינוהלו פרוטוקולים, ומועדי ישיבות הבוררות יהיו כאמור בתוספת לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968.
- 19.3.7. חתימת הצדדים על הסכם זה כמזה כחתימה על הסכם בוררות. החלטת הבורר תינתן בכתב ותהא מנומקת. החלטת הבורר תינתן תוך 60 יום ממועד הישיבה הראשונה, תהא סופית ותחייב את שני הצדדים. לא תהא לצדדים זכות לערער על פסק הבורר.
- 19.3.8. סמכות השיפוט המקומית בכל העניינים הנוגעים להסכם זה ו/או הנובעים ממנו, שאינם מוקנים באופן בלעדי לסמכות הבורר, מוקנים לבתי המשפט המוסמכים של תל אביב-יפו ולהם בלבד.

- 19.4. לא יהיה תוקף לכל שינוי או תיקון בהסכם זה או בתנאי מתנאיו, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי כל הצדדים לו.
- 19.5. שום התנהגות של צד מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, או כויתור או בהסכמה מצידו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי של הסכם זה על ידי הצד האחר או כנותנת דחייה או ארכה או כשינוי, ביטול, או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.
- 19.6. אם יקבע כי הוראה מהוראות הסכם זה הינה בלתי אכיפה ו/או בטלה מסיבה כלשהי לא יהיה בכך כדי לפגוע ביתר הוראותיו של ההסכם, והצדדים יפעלו על מנת ליישם את ההסכם כרוחו וכלשונו, לרבות החלפת ההוראה הבלתי אכיפה ו/או בטלה כאמור בהוראה חלופית שתוצאתה ופעולתה זהות בעיקרן.
- 19.7. הסכם זה לא יקנה זכות כלשהי לצד שלישי ואין הוא מהווה חוזה לטובת צד שלישי, כמשמעותו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
- 19.8. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט במבוא, או כל כתובת אחרת בישראל שתימסר, בכתב, על ידי צד לשאר הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 19.9. הודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב ותימסרנה במסירה ידנית, בדוא"ל, בפקסימיליה או בדואר רשום. הודעה שתימסר על ידי שליח תחשב כנתקבלה עם מסירתה; הודעה שתישלח בפקסימיליה או בדוא"ל תחשב כנתקבלה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד משלוחה; הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כנתקבלה בחלוף 72 שעות ממועד מסירתה בדואר רשום.
- 19.10. חתימה על הסכם זה, יכול שתתבצע גם בדרך של מספר עותקים בנוסח זהה, אשר כל אחד מהם חתום על ידי צד אחד או יותר להסכם זה (ובלבד שכל הצדדים להסכם זה חתמו על מסמך כאמור). משלוח עמוד החתימות של הסכם זה באמצעות דואר אלקטרוני או באמצעי משלוח אלקטרוני אחר על ידי צד אחד או יותר להסכם זה אל משנהו יהווה חתימה מלאה של אותו צד על הסכם זה.

[דף חתימות בעמוד הבא]

ולראיה באו הצדדים על החתום –

[היזם - להשלמה]

על ידי: _____

תפקידים: _____

מקוה ישראל כל ישראל חברים
(חל"צ)

על ידי: _____

תפקידים: _____

[השותף הכללי - להשלמה]

על ידי: _____

תפקידים: _____

נספח ב'

חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

חברה פרטית מוגבלת במניות

תקנון

של

[_____] בע"מ ("החברה")

1. הגדרות

1.1. בתקנון זה תהא למונחים שלהלן המשמעות המפורטת בצדם, אלא אם משמעות זו אינה עולה בקנה אחד עם נושא הכתוב או תכנו :

- "אסיפה כללית" אסיפה שנתית או אסיפה מיוחדת של בעלי המניות לפי הגדרתן בחוק החברות.
 - "הדירקטורים" / "הדירקטוריון" דירקטוריון החברה מעת לעת או, לפי העניין, הדירקטורים, ובמקרה של פחות משניים – הדירקטור של החברה, באותה עת.
 - "החברה" החברה הנקובה לעיל.
 - "היזם" [_____, ח.פ.].
 - "המזמין" מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ), ח.פ. 510151814.
 - "המכרז" מכרז פומבי מס' _____ של מקוה ישראל להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי מקוה ישראל.
 - "הסכם השותפות" הסכם השותפות המוגבלת שנחתם בין המזמין, היזם והחברה, לצורך ייסוד השותפות כתאגיד הפרויקט.
 - "השותפות" שותפות מוגבלת שייסדו הצדדים, בהתאם להוראות הסכם השותפות, אשר תשמש כתאגיד הפרויקט וכמסגרת המשפטית והארגונית לפעילות השותפות, תחזיק במתקן האגרו-וולטאי ותוציאו מן הכוח אל הפועל, בניהולו של השותף הכללי.
 - "מסמכי המכרז" חוברת המכרז ונספחיה, לרבות נוסח ההסכם ליזום הקמה ותפעול של מתקן אגרו-וולטאי.
- 1.2. כל האמור בלשון יחיד – אף רבים במשמע, ולהפך ; כל האמור במין זכר – אף מין נקבה במשמע, ולהפך ; ומילים שפירושן בני אדם תכלולנה גם תאגידים.
- 1.3. פרט לאמור לעיל, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון זה המשמעות הנודעת להם בחוק החברות, אלא אם כן יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.

1.4. תקנון זה יפורש באופן העולה בקנה אחד עם הסכם השותפות, מסמכי המכרז והוראות הדין החלות על החברה בתפקידה כשותף הכללי בשותפות.

2. שם החברה מטרותיה ותכליתה

2.1. שם החברה הוא כדלקמן:

2.1.1. בעברית: [_____] בע"מ.

2.1.2. באנגלית: [_____].Ltd

2.2. המטרות שלשמן נוסדה החברה הן: לשמש כשותף הכללי בשותפות.

2.3. תכלית החברה לפעול על פי שיקולים עסקיים לטובת השותפות בלבד, לשם השאת רווחיה ולמען מקסום ערכה הכלכלי, והיא יכולה להביא בחשבון במסגרת שיקולים אלה, בין היתר, את ענייניהם של נושי החברה, של עובדיה ואת עניינו של הציבור. החברה תהיה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקולים עסקיים כאמור לעיל.

3. חברה פרטית

3.1. החברה הינה חברה פרטית, מוגבלת במניות ואחריות בעלי מניותיה מוגבלת לסכום אשר שולם לחברה, אם בכלל, בתמורה להקצאת מניות החברה המוחזקות על ידי אותו בעל מניה.

3.2. על החברה יחולו ההגבלות הבאות:

3.2.1. מספר בעלי המניות בחברה בכל עת לא יעלה על חמישים (50), מלבד עובדי החברה או מי שהיו עובדיה ובהיותם עובדיה ואף לאחר שהופסקה עבודתם הם מוסיפים להיות בעלי מניות בחברה; לענין פסקה זו, שניים או יותר שיש להם יחד מניה או מניות בחברה, יראו אותם כבעל מניה אחד.

3.2.2. החברה לא תוכל להציע מניות ו/או אגרות חוב לציבור.

3.2.3. לא תירשם העברת מניות כלשהי בחברה אלא אם כן אושרה על ידי הדירקטוריון ובכפוף להוראות הסכם השותפות.

4. הון החברה

4.1. הון המניות הרשום של החברה הינו [_____] מניות רגילות, בערך נקוב של [0.01] ש"ח כל אחת.

4.2. נכון ליום חתימת תקנון זה, מספר המניות המוקצות לבעלי המניות הראשוניים הינן כדלקמן:

4.2.1. למזמין – מונפקות [] מניות בעלות ערך נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת.

4.2.2. ליזם – מונפקות [] מניות בעלות ערך נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת.

4.3. אלא אם כן ייקבע אחרת בהתאם להוראות תקנון זה, כל המניות תעמודנה בדרגה שווה בינן לבין עצמן וכל מניה תקנה לבעליה את מלוא הזכויות המוקנות בדרך כלל לבעל מניות בחברה, לרבות הזכות להשתתפות בדיבידנדים שתחלק החברה והזכות לקבלת עודף רכוש החברה בעת פירוק, קבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, השתתפות בהן והצבעה בהן וכן הצבעה בכל עניין שהאסיפה הכללית מוסמכת להחליט בו.

5. מגבלות על העברת מניות החברה

5.1. כללי

5.1.1. בעלי המניות לא יהיו רשאים להעביר את מניותיהם בחברה לצד שלישי אלא בכפוף לאמור בתקנון זה ובהסכם השותפות.

5.1.2. **"העברה"** או **"מכירה"** לעניין זה, לרבות שעבוד (למעט שיעבוד לטובת גוף מימון בנקאי או מוסדי לטובת גיוס מימון לפעילות השותפות), המחאה, מתן אופציית רכישה, זכות הנאה מדיבידנדים שיקנו המניות או כל דרך אחרת להעברת טובת ההנאה הכלכלית או המשפטית מהאחזקה במניות החברה, במישרין או בעקיפין.

5.2. זכות סירוב ראשון (Right of First Refusal)

5.2.1. ככל שבעל מניות (להלן: **"בעל המניות המוכר"**) יהיה מעוניין למכור את מניותיו, חלקן או כולן, בעקבות הצעה בתום לב ו/או הסכמה בתום לב עם צד שלישי, בעל המניות המוכר לא יהיה רשאי למכור את מניותיו בחברה אלא אם ניתנה לבעל המניות האחרים (להלן: **"הניצע"**) זכות סירוב ראשון לרכוש את מניותיו של בעל המניות המוכר, באותם תנאים שסוכמו עם הצד השלישי בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: **"זכות סירוב ראשון"**).

5.2.2. על בעל המניות המוכר יהיה לתת לניצע הודעה בכתב (להלן: **"הצעת המכירה"**) על כוונתו למכור מניות לצד שלישי. הצעת המכירה תפרט את מספר המניות המוצעות למכירה (להלן בסעיף זה: **"המניות המוצעות"**), את המחיר בו מתכוון בעל המניות המוכר למכור אותן (לרבות פירוט תנאי ומועדי התשלום), זהות הצד השלישי ואת יתר תנאי עסקת המכירה המוצעת. הצעת המכירה כאמור תהווה בגדר הצעה בלתי חוזרת לניצע לרכישת המניות המוצעות.

5.2.3. ככל שהניצע יהיה מעוניין ברכישת המניות המוצעות, יהיה עליו למסור לבעל המניות המוכר הודעת קיבול בכתב תוך 30 ימים ממועד קבלת הצעת המכירה (להלן בסעיף זה: **"הודעת קיבול"**). לכל ניצע תהיה הזכות לרכוש את חלקו היחסי מהמניות המוצעות, אשר יחושב כיחס שבין כמות המניות המוחזקות על ידי הניצע במועד קבלת ההצעה, לבין סך כמות המניות המוחזקות על ידי כלל הניצעים באותה עת.

5.2.4. מסרו ניצע אחד או יותר הודעת קיבול (ניצע כאמור: **"ניצע מקבל"**) ביחס לכל המניות המוצעות, ירכשו הניצעים המקבלים את כל המניות המוצעות, כל אחד לפי חלקו היחסי, בהתאם לתנאי ההצעה. ניתנו הודעות קיבול ביחס לכמות שהיא פחותה מכל כמות המניות המוצעות עד לתום תקופת הקיבול, המציע ישלח הודעה בכתב לניצעים המקבלים (ככל שהיו), ולכל ניצע מקבל תהא זכות, הניתנת למימוש בהודעה בכתב תוך 10 ימים, לרכוש את יתרת כמות המניות המוצעות, כל אחד לפי חלקו היחסי. ניתנו מספר הודעות קיבול, בכמות מצטברת העולה על כמות המניות המוצעות, תימכרנה המניות המוצעות לניצעים שמסרו הודעות קיבול, באופן יחסי לאחזקותיהם בחברה עובר לעסקה.

5.2.5. בכל מקרה בו לא נמסרו מספר הודעות קיבול בכמות מצטברת השווה או העולה על כמות המניות המוצעות בתוך פרק הזמן כאמור בסעיף 5.2.3 לעיל, יהיה בעל המניות המוכר רשאי למכור את המניות המוצעות לצד השלישי שזהותו ננקבה בהצעת המכירה, וזאת אך ורק בהתאם לכל תנאי הצעת המכירה והסכם העקרונות או ההסכם המפורט (אם קיים), ובכל מקרה בתנאים שאינם נוחים או מיטיבים

יותר עבור הצד השלישי מהתנאים שהוצעו בהצעת המכירה, וזאת במהלך תקופה של 90 ימים החל מהמועד האחרון שבו היה הניצע זכאי ליתן הודעת קיבול. כל הפחתה במחיר או שינוי כלשהו בתנאים, המיטיב עם הצד השלישי, או כל הצעה או העברה לאחר 90 הימים האמורים, תחייב הצעת מכירה חוזרת, ויחולו מחדש כל הוראות סעיף זה.

5.3. זכות הצטרפות למכירה (Tag Along Right)

5.3.1. בלי לגרוע מזכות הסירוב הראשון כאמור בסעיף 5.2 לעיל, במידה ולא נרכשו כל המניות המוצעות על ידי הניצעים בהתאם לסעיף 5.2 לעיל, תהיה לכל ניצע הזכות לכלול במסגרת המכירה את חלקו היחסי במניות החברה (להלן בסעיף זה: **"הזכות להשתתפות"**).

5.3.2. מימוש הזכות להשתתפות יתבצע בהודעה בכתב של הניצע (להלן בסעיף זה: **"הודעת מימוש"**) לבעל המניות המוכר, לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת בעל המניות המוכר על כך שלא נרכשו כל המניות המוצעות על ידי הניצעים בהתאם לסעיף 5.2 לעיל (להלן בסעיף זה: **"תקופת מימוש ההשתתפות"**).

5.3.3. מסר הניצע הודעת מימוש, אזי במועד בו תושלם המכירה יועברו לרוכש מניות של הניצע, בהתאם לחלקו היחסי של הניצע בהון החברה המונפק והנפרע, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת המניות המוצעות של בעל המניות המוכר לרוכש. 5.3.4. לא ניתנה הודעת מימוש בתוך תקופת מימוש ההשתתפות, יראו בניצע כמי שוויתר על זכות זו, ובעל המניות המוכר יהא רשאי למכור לרוכש את המניות המוצעות בתנאים כמפורט בסעיף 5.2.5 לעיל.

5.4. זכות מצרנות (Preemptive Right)

5.4.1. בכל מקרה בו החברה תבקש להקצות מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות בחברה, תהיה לכל אחד מבעלי המניות זכות קדימה לרכוש כמות כזו של מניות ו/או ניירות ערך המוצעים בהתאם לשיעור החזקותיו היחסיות של אותו בעל מניות בהון המניות המונפק של החברה באותה עת, באופן שיאפשר לו לשמור על שיעור אחזקותיו בחברה, באותם תנאים כפי שיוצעו למשקיע שיצרף לאותו סבב ספציפי.

5.4.2. מובהר כי אם בעל מניות בחברה לא השתתף בהקצאה כאמור בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הדירקטוריון, אזי יתר בעלי המניות יהיו רשאים להשתתף בהקצאה, ואחזקותיו של בעל המניות שלא השתתף בהקצאה ידוללו בהתאם.

5.5. העברה לנעבר מורשה

5.5.1. הוראות סעיפים 5.1.1, 5.2 ו-5.3 לעיל לא יחולו על העברה של מניות מבעל מניות לתאגיד השולט בבעל המניות, תאגיד הנמצא בשליטתו של בעל המניות או תאגיד הנשלט על ידי מי ששולט בבעל המניות (להלן: **"נעבר מורשה"**).

6. שינוי התקנון

החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית של החברה, בכפוף להוראות הסכם השותפות.

7. דירקטוריון החברה

7.1. מספר הדירקטורים של החברה לא יפחת משניים (2) ולא יעלה על חמישה (5).

- 7.2. חברי הדירקטוריון ימונו בהחלטה של האסיפה הכללית. אלא אם ייקבע אחרת על ידי האסיפה הכללית, דרך כלל או לעניין מינוי מסוים, תהיה כהונתו של כל דירקטור בלתי מוגבלת בזמן, ותימשך עד לפיטוריו או התפטרותו או הפסקת כהונתו או פקיעת כהונתו, הכל בכפוף לדין.
- 7.3. הדירקטוריון יתכנס לפי הצורך או לבקשת דירקטור. המניין החוקי הדרוש לצורך כינוס וקבלת החלטות בישיבות הדירקטוריון הוא נוכחות בזמן פתיחת הישיבה של רוב חברי הדירקטוריון ולפחות שני (2) חברי דירקטוריון. אם כעבור שלושים (30) דקות מהמועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון לא יימצא מניין חוקי כאמור, תידחה ישיבת הדירקטוריון בשלושה (3) ימים לאותה השעה ואותו המקום. ישיבה נדחית כאמור תתקיים בכל מספר של משתתפים. בכפוף לאמור בחוק החברות, דירקטור שיש לו עניין אישי בעניין שעל סדר היום ילקח בחשבון לצורך הקביעה אם נכח בישיבה מניין חוקי אם לאו.
- 7.4. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה או בהסכם השותפות.
- 7.5. זימון ישיבת הדירקטוריון ייעשה בכתב בהתראה של שבעה (7) ימים לפני המועד הקבוע לישיבה. בהודעת הזימון יפורטו מקום הישיבה וכל הנושאים וההחלטות שיהיו על סדר היום, אלא אם הסכימו כל חברי הדירקטוריון על מתן התראה קצרה יותר או שהסכימו להתכנס לישיבה ללא הודעה.
- 7.6. כינוס דירקטוריון החברה יכול שיתבצע באמצעות טלפון, שיחת וידאו או כל אמצעי תקשורת אחר, והצבעות חברי הדירקטוריון תוכלנה להתקבל בכל אמצעי תקשורת אשר יאפשר את זיהויו ואת חתימתו של חבר הדירקטוריון על ההחלטה.
- 7.7. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. החלטה בכתב, חתומה על ידי כל הדירקטורים או שכל הדירקטורים נתנו לה הסכמתם בכתב, תיחשב כהחלטה שנתקבלה פה אחד בישיבת דירקטוריון שכונסה ונתקיימה כדן.
- 7.8. כל דירקטור בחברה רשאי למנות לעצמו דירקטור חליף וזאת בהודעה בכתב לחברה (הניתנת לביטול בכל עת בהודעה בכתב). כדירקטור חליף ניתן יהיה למנות גם את מי שכבר מכהן כדירקטור או כדירקטור חליף בחברה. לדירקטור חליף תהיה זכות הצבעה שווה לזו שהייתה לדירקטור שמינה אותו. בכפוף לכתב מינויו, לדירקטור חליף תהיינה כל הסמכויות המוקנות לחבר הדירקטוריון שהוא מחליף. תקופת כהונתו של דירקטור חליף תסתיים מאליה עם פיטוריו של חבר הדירקטוריון שמינה אותו, או כאשר תתפנה משרת חבר הדירקטוריון שמינה אותו מכל סיבה. במקרה שחבר דירקטוריון מנוע על פי דין מלהשתתף או להצביע בישיבת דירקטוריון, חבר זה לא יהיה רשאי למנות דירקטור חליף להשתתף בישיבה ו/או להצביע במקומו.
- 7.9. דירקטור חליף יהיה אחראי על מעשיו ומחדליו הוא, ולא ייחשב שליח של הדירקטור אשר מינה אותו כחליפו. יחד עם זאת, אין במינוי דירקטור חליף כדי לשלול את אחריותו של הדירקטור שלו הוא חליף, והיא תחול בשים לב לנסיבות העניין, לרבות נסיבות מינוי הדירקטור החליף ומשך כהונתו. כל דירקטור חליף יהיה רשאי לקבל, כל עוד הוא משמש

דירקטור חליף, הודעות לגבי ישיבות הדירקטוריון וישיבות של ועדות רלוונטיות כלשהן אותן היה ראוי לקבל הדירקטור אשר מינה אותן.

8. אסיפה כללית

8.1. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה, לא יאוחר מתום חמישה-עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית הקודמת. על אף האמור, החברה אינה חייבת לקיים אסיפה שנתית אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר, אלא אם כן אחד מבעלי המניות או הדירקטורים דרש מהחברה לקיימה. לא התקיימה אסיפה שנתית, תשלח החברה לבעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות, פעם בשנה, דוחות כספיים כאמור בסעיף 172 לחוק החברות, לא יאוחר מן המועד האחרון שבו היה עליה לקיים אסיפה שנתית.

8.2. הודעה מוקדמת של לפחות שבעה (7) ימים מראש, המציינת את המקום, היום, השעה של האסיפה ואת המהות הכללית של העניינים שעל סדר יומה, תימסר לאותם בעלי המניות הזכאים לקבל הודעה על כך מהחברה, בין אם מדובר באסיפה שנתית ובין אם מדובר באסיפה מיוחדת. החברה תהא רשאית לכנס אסיפה בהודעה קצרה יותר או בהיעדר כל הודעה, או בתנאים מיוחדים אחרים, בהסכמת כל אותם בעלי המניות הזכאים לקבל הודעה על כך. ויתור יכול שיינתן למפרע, אף לאחר קיום האסיפה.

8.3. הדירקטוריון ראוי לכנס אסיפה מיוחדת כל אימת שימצא לנכון, וכן יכנס הדירקטוריון אסיפה כאמור על פי דרישה בהתאם להוראות חוק החברות.

8.4. אין לפתוח בדיון באיזה עניין שהוא באסיפה כללית של בעלי המניות, אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת שהאסיפה פותחת בדיון, ולא תתקבל כל החלטה אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת ההצבעה על ההחלטה. אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה, בעל מניות אחד או יותר הנוכחים בעצמם או על ידי בא כוחם והמחזיקים או המייצגים מעל לשבעים אחוז (70%) מזכויות ההצבעה בחברה יהיו מניין חוקי.

8.5. אם כעבור שלושים (30) דקות מהמועד שנקבע לאסיפה לא יימצא מניין חוקי, תידחה האסיפה בשלושה (3) ימים, לאותה השעה ולאותו המקום, או למועד או למקום אחרים אותם יקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. אם גם באסיפה הנדחית כאמור לא יימצא מניין חוקי כאמור כעבור שלושים (30) דקות מהמועד שנקבע לאסיפה, בעלי מניות הנוכחים בעצמם או על ידי מיופה כוח והמחזיקים או המייצגים לפחות חמישים אחוז (50%) מזכויות ההצבעה בחברה יהיו מניין חוקי.

8.6. יושב ראש הדירקטוריון, אם ישנו, ישמש כיושב ראש האסיפות הכלליות של החברה. אם אין יושב ראש לדירקטוריון או אם יושב הראש אינו נוכח כעבור חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לאסיפה, יהיו הנוכחים רשאים לבחור אדם אחר לשמש כיושב ראש האסיפה. ככל שיושב ראש האסיפה הכללית הינו בעל מניות, לא יהיה לו קול מכריע או נוסף.

8.7. מבלי לגרוע מכל אמצעי אחר של כינוס אסיפה כללית אשר יותר, מעת לעת, בהתאם לחוק, החברה תהא רשאית לכנס אסיפה כללית על ידי שימוש בכל אמצעי תקשורת, כך שכל בעלי המניות המשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה באותה עת.

8.8. החלטה בכתב חתומה על ידי כל בעלי המניות של החברה תיחשב כאילו נתקבלה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שכונסה כדין. החלטה זו יכולה להיות מורכבת

ממספר עותקים בנוסח דומה, שכל אחד מהם חתום בידי בעל מניות אחד או מספר בעלי מניות.

8.9. האסיפה הכללית רשאית לקבל החלטה לפיה תיטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לדירקטוריון, הכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים בהתאם לסעיף 50(א) לחוק החברות.

9. מינוי רואה חשבון מבקר

האסיפה הכללית מוסמכת למנות רואה חשבון מבקר לחברה לתקופה המרבית המותרת על פי החוק.

10. פטור, שיפוי וביטוח

10.1. החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

10.2. החברה רשאית לשפות נושא משרה בדיעבד בשל כל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בכל אחד מאלה:

10.2.1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

10.2.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

10.2.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה, או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת מחשבה פלילית;

10.2.4. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר או יהיה מותר על פי דין לשפות נושא משרה.

10.3. החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בכל אחד מאלה ("התחייבות לשיפוי"):

10.3.1. כמפורט בסעיף 10.2.1 לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין ושבהתחייבות לשיפוי יצינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

10.3.2. כמפורט בסעיף 10.2.2-10.2.4 לעיל.

10.4. בכפוף לכל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותם של נושאי משרה בה בשל חבות שתוטל עליהם עקב פעולה שעשו בתוקף היותם נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בכל אחד מאלה:

10.4.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

10.4.2. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

10.4.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

10.4.4. כל מקרה אחר שבגינו ניתן יהיה על פי דין לבטח את אחריותו של נושא משרה במועד ההחלטה.

10.5. אין בכוונת ההוראות לעניין פטור, ביטוח ושיפוי ולא יהיה בהן כדי להגביל את החברה בכל צורה שהיא לעניין פטור, ביטוח או שיפוי של תאגידים או יחידים שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים, יועצים ונושאי משרה בתאגידים אחרים, לרבות תאגידים קשורים של החברה.

11. זכויות חתימה

זכויות החתימה של החברה ייקבעו מעת לעת על ידי הדירקטוריון, והכל באופן העולה בקנה אחד עם הוראות הסכם השותפות, כפי שיתוקן מעת לעת.

12. סתירה בין מסמכים

היה ותתגלה סתירה או אי-התאמה בין איזו מהוראות תקנון זה לבין הוראות הסכם השותפות (כפי שיתוקן מעת לעת), תגברנה הוראות הסכם השותפות, ויראו את ההוראה הסותרת או הבלתי מתאימה בתקנון זה, כאילו בוטלה או שונתה, לפי העניין, בהתאם להוראה הרלבנטית שבהסכם השותפות, והצדדים יפעלו לתיקון תקנון זה בהתאם.

שמות החותמים ומספר המניות שנלקחו

אנו הח"מ, רוצים לייסד חברה פרטית בהתאם לתקנון זה ומסכימים לקחת מספר המניות בהון החברה כדלקמן:

שם	ת.ז./ח.פ.	כתובת	מס' המניות שהוקצו	חתימה
מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ)	510151814	מקוה ישראל 5891000	[]	
[היזם]	[]	[]	[]	

סה"כ המניות שהוקצו לבעלי המניות: 1000 מניות רגילות בעלות ע.ג של 0.01 ש"ח.

אני הח"מ _____, עו"ד, מרח' _____, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, המוכר/ת לי אישית / שהזדהה/תה באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפניי על תקנון זה.

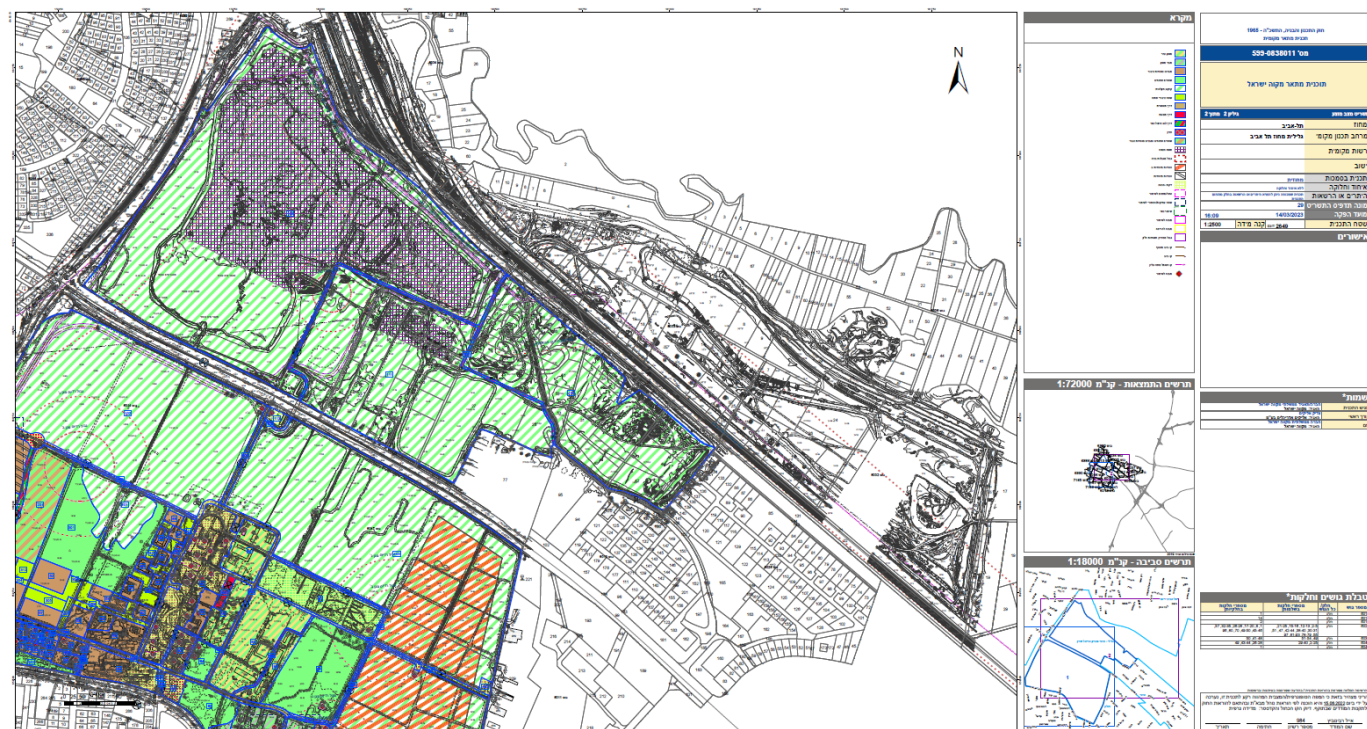
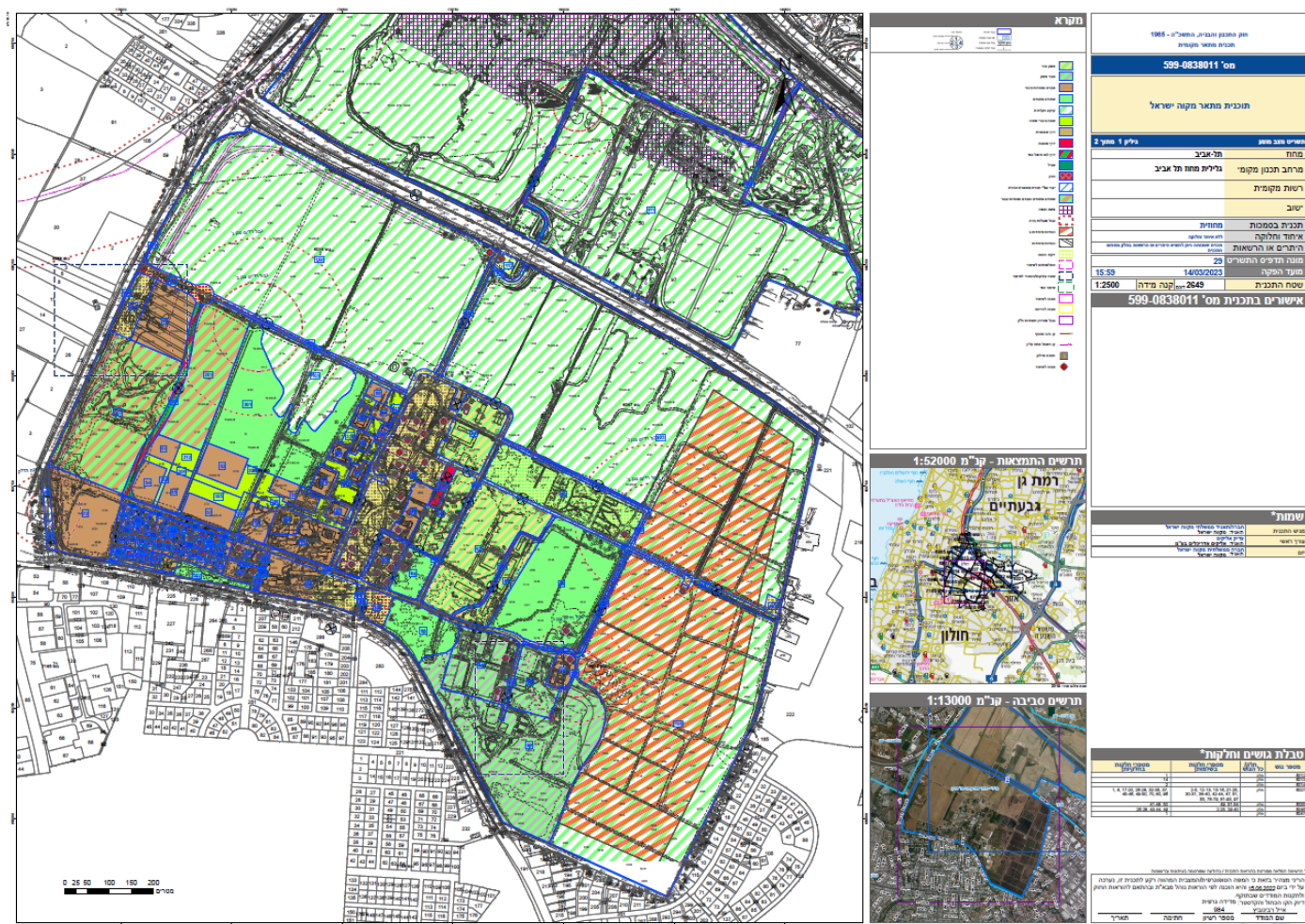
_____	_____	_____	_____
שם עורך דין	תעודת זהות	מספר רישיון	חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד, מרח' _____, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, המוכר/ת לי אישית / שהזדהה/תה באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפניי על תקנון זה.

_____	_____	_____	_____
שם עורך דין	תעודת זהות	מספר רישיון	חתימה

היום ____ לחודש _____, שנת 2026.

נספח ג' – תשריט תאי השטח



נספח ד' - נוסח ערבות הצעה

תאריך: _____

לכבוד

מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ)

ח.פ. 510151814

שלום רב,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום לפי דרישתכם, עד לסכום של 100,000 (במילים: מאה אלף) ש"ח (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת המבקש, בקשר עם השתתפותו במכרז פומבי מס' 4/26 להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי מקוה ישראל (להלן: "המכרז").
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם עד גובה סכום הערבות לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם בכתב, לכתובתנו המצוינת בסוף כתב ערבות זה (להלן: "מכתב הדרישה").
3. ערבות זו ניתנת למימוש בשיעורין באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת הסכום שלא חולט, והתשלום יבוצע בהתאם לנקוב במכתב הדרישה, ובלבד שסך התשלומים מכוח הערבות לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו היא בלתי מותנית, ואנו מתחייבים לשלם את הסכומים לפי ערבות זו מבלי שיהא עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיח בכל אופן שהוא או לדרוש תחילה את תשלום הסכום האמור מהמבקש.
5. הרינו מאשרים כי לא יהיה בשינוי תנאי המכרז כדי לגרוע מהתחייבותינו בקשר לערבות זו.
6. ערבות זו תיכנס לתוקף בתאריך הנקוב בראשה, ותישאר בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל, ותוארך על פי בקשת המבקש.
7. אנו לא נהיה רשאים לבטל ערבות זו מכל סיבה שהיא.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה ללא הסכמתנו.
9. על ערבות זו וכל עניין הנובע ממנה או הקשור בה יחולו דיני מדינת ישראל.

בכבוד רב

_____ כתובת

_____ טלפון _____ פקס

נספח ה' - נוסח ערבות הקמה

תאריך: _____

לכבוד

מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ)

ח.פ. 510151814

שלום רב,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום לפי דרישתכם, עד לסכום של 4,000,000 (במילים: ארבעה מיליון) ש"ח (להלן: "סכום הערבות"), להבטחת מילוי כל ההתחייבויות של המבקש בקשר עם זכייתו במכרז פומבי מס' 4/26 להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי מקוה ישראל, ובהתאם למסמכי המכרז וההסכם (להלן: "המכרז").
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם עד גובה סכום הערבות לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם בכתב, לכתובתנו המצוינת בסוף כתב ערבות זה (להלן: "מכתב הדרישה").
3. ערבות זו ניתנת למימוש בשיעורין באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת הסכום שלא חולט, והתשלום יבוצע בהתאם לנקוב במכתב הדרישה, ובלבד שסך התשלומים מכוח הערבות לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו היא בלתי מותנית, ואנו מתחייבים לשלם את הסכומים לפי ערבות זו מבלי שיהא עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיח בכל אופן שהוא או לדרוש תחילה את תשלום הסכום האמור מהמבקש.
5. הרינו מאשרים כי לא יהיה בשינוי תנאי המכרז כדי לגרוע מההתחייבויותינו בקשר לערבות זו.
6. ערבות זו תיכנס לתוקף בתאריך הנקוב בראשה, ותישאר בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל, ותוארך על פי בקשת המבקש.
7. אנו לא נהיה רשאים לבטל ערבות זו מכל סיבה שהיא.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה ללא הסכמתנו.
9. על ערבות זו וכל עניין הנובע ממנה או הקשור בה יחולו דיני מדינת ישראל.

בכבוד רב

כתובת _____

טלפון _____ פקס _____

נספח ו' – טופס אישור הצעה

אני החתום מטה, _____ ת.ז. _____, שהנני ממלא תפקיד _____, _____
במציע שהוא התאגיד ששמו _____ ומוסמך לחתום בשמו על מסמכי המכרז
לרבות טופס אישור הצעה זה / מציע יחיד [מחק את המיותר], מצהיר ומאשר בזה כי להצעת
המציע צורפו כל המסמכים המפורטים להלן, בהתאם להוראות מסמכי המכרז:

1. מעטפה א' – תנאי סף ואיכות

- 1.1. טופס אישור הצעה (נספח ו') חתום כנדרש על ידי המציע.
- 1.2. חוברת המכרז חתומה, על כל נספחיה, לרבות ההסכם, כהסכמה מלאה ובלתי מסויגת לכל תנאיה ותנאי ההסכם.
- 1.3. כל מסמכי ההתאגדות, אישורי מורשי חתימה (מאומתים על ידי עו"ד), פרוטוקולים והחלטות אורגנים הנדרשים לצורך החתימה על ההסכם ולצורך הוכחת סמכויות החותמים בשמו.
- 1.4. מסמכים ואסמכתאות לצורך בחינת קריטריוני שלב האיכות ומתן ציון האיכות, לרבות איתנות פיננסית, ניסיון, צוות מקצועי, מתווה התקשרויות לביצוע, מתווה תכנוני וכל מסמך נוסף שנדרש במסמכי המכרז.
- 1.5. צילום תעודת זהות (כולל ספח) של המציע ו/או תעודת רישום תאגיד / מסמכי התאגדות, ככל שהמציע הוא תאגיד.
- 1.6. ערבות ההצעה – ערבות מקורית בהתאם להוראות המכרז ובנוסף נספח ד'.
- 1.7. ייפוי כוח, ככל שההצעה מוגשת באמצעות מיופה כוח.
- 1.8. כל מסמך נוסף שנדרש במפורש במסגרת שלב א' ו/או שלב ב' לפי מסמכי המכרז.

2. מעטפה ב' – מחיר

- 2.1. טופס הצעת מחיר (נספח ז') מלא וחתום כנדרש.
- 2.2. המודל הכלכלי המוצע, וכל מסמך נלווה שנדרש לפי מסמכי המכרז, לרבות אומדן ההכנסות, מודל השותפות וזכות השתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט המוצעת למזמין.
- 2.3. כל מסמך נוסף שנדרש במפורש במסגרת שלב ג' לפי מסמכי המכרז.

3. אני מאשר כי לא נעשה כל שינוי, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות במסמכי המכרז.

חתימה וחותמת המציע

תאריך

אישור עו"ד

אני עו"ד _____ מאשר בזאת שהחתום מעלה _____
מס' ת"ז _____ חתם בפני, לאחר שזיהיתי אותו על פי תעודת זהות, והוא
מוסמך לחתום ולהתחייב בשם המציע.

חתימה וחותמת עורך הדין

תאריך

נספח ז' – טופס הצעת מחיר

אני החתום מטה, _____ ת.ז. _____, שהנני ממלא תפקיד _____, במציע שהוא התאגיד ששמו _____ ומוסמך לחתום בשמו על מסמכי המכרז לרבות על הצעת המחיר זו / מציע יחיד [מחק את המיותר], מצהיר ומאשר בזה כלהלן:

הצעת המחיר של המציע היא:

א. מענק חתימה חד-פעמי וסופי: _____ ש"ח.
(ובמילים: _____ ש"ח).

ב. דמי שימוש בתקופת היזום: _____ ש"ח.
(ובמילים: _____ ש"ח).

ג. דמי שימוש בתקופת ההקמה: _____ ש"ח.
(ובמילים: _____ ש"ח).

ד. דמי שימוש בתקופת ההפעלה: _____ ש"ח.
(ובמילים: _____ ש"ח).

ה. שיעור השתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט: _____ %.
(ובמילים: _____ אחוז).

ו. אחוז ההחזקה המוצע למזמין בתאגיד הפרויקט, ככל שהמזמין יממש את אופציית הכניסה לשותפות: _____ %.
(ובמילים: _____ אחוז).

כל התשלומים המפורטים לעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן החל ממדד הבסיס הידוע במועד הגשת ההצעות וכן מע"מ.

הצעת המחיר תעמוד בתוקפה למשך 6 חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות, והיא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול, שינוי או תיקון.

חתימה וחותמת המציע

תאריך

אישור עו"ד

אני עו"ד _____ מאשר בזאת שהחתום מעלה _____ מס' ת"ז _____ חתם בפני, לאחר שזיהיתי אותו על פי תעודת זהות, והוא מוסמך לחתום ולהתחייב בשם המציע.

חתימה וחותמת עורך הדין

תאריך

נספח ח' - נוסח ערבות הפעלה

תאריך: _____

לכבוד

מקוה ישראל כל ישראל חברים (חל"צ)

ח.פ. 510151814

שלום רב,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום לפי דרישתכם, עד לסכום של 1,000,000 (במילים: מיליון) ש"ח (להלן: "סכום הערבות"), להבטחת מילוי כל ההתחייבויות של המבקש ו/או תאגיד הפרויקט מטעמו בקשר עם תקופת ההפעלה של המתקן האגרו-וולטאי, בהתאם למסמכי מכרז פומבי מס' 4/26 להקמה והפעלה של מתקן אגרו-וולטאי בשטחי מקוה ישראל (להלן: "המכרז").
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם עד גובה סכום הערבות לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם בכתב, לכתובתנו המצוינת בסוף כתב ערבות זה (להלן: "מכתב הדרישה").
3. ערבות זו ניתנת למימוש בשיעורין באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת הסכום שלא חולט, והתשלום יבוצע בהתאם לנקוב במכתב הדרישה, ובלבד שסך התשלומים מכוח הערבות לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו היא בלתי מותנית, ואנו מתחייבים לשלם את הסכומים לפי ערבות זו מבלי שיהא עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיח בכל אופן שהוא או לדרוש תחילה את תשלום הסכום האמור מהמבקש.
5. הרינו מאשרים כי לא יהיה בשינוי תנאי המכרז כדי לגרוע מההתחייבויותינו בקשר לערבות זו.
6. ערבות זו תיכנס לתוקף בתאריך הנקוב בראשה, ותישאר בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל, כך שתהיה בתוקף רציף במשך כל תקופת ההפעלה ועד תשעים (90) ימים לאחר תומה, ותוארך על פי בקשת המבקש.
7. אנו לא נהיה רשאים לבטל ערבות זו מכל סיבה שהיא.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה ללא הסכמתנו.
9. על ערבות זו וכל עניין הנובע ממנה או הקשור בה יחולו דיני מדינת ישראל.

בכבוד רב

_____ כתובת

_____ טלפון _____ פקס