



מענה לשאלות הבהרה – מכרז פומבי מס' 4/26

מס' סידורי	שם המסמך	הסעיף	השאלה	הבהרה
1.	מכרז	הגדרות - "אחריות חקלאית"	מבוקש להוסיף לאחר המילים של "הפעילות החקלאית" את המילים: "באופן שיאפשר את הקמתו והפעלתו של המתקן כמתקן אגרו-וולטאי, בהתאם לרגולציה ולהוראות הרשויות המוסמכות".	לא מקובל.
2.	מכרז	הגדרות - "הפעילות חקלאית"	מבוקש להבהיר כי הפעילות החקלאית המתבצעת במקרקעין היא גידול מטעי אבוקדו על ידי המזמין, בהתאם לסעיף 2.1.6.4.1 לחוברת המכרז	לא מקובל. צוין בסעיף 2.1.6.4.1 כי המקרקעין משמש היום לגידול מטעי אבוקדו. סוג הגידולים עשוי להשתנות בעתיד.
3.	מכרז	הגדרות - "הפעילות חקלאית"	מבוקש להבהיר ולפרט כל פעילות שאינה "פעילות חקלאית" המתקיימת במקרקעין ("פעילות שאינה חקלאית").	מקובל. יובהר כי פעילות שאינה חקלאית כוללת, בין היתר, פעילות חינוכית, סיורים לימודיים, פעילות חקר ולימוד ושיתופי פעולה חינוכיים.
4.	מכרז	הגדרות - "הפעילות חקלאית"	מבוקש להבהיר כי הפעילות שאינה חקלאית, ככל שמתקיימת ו/או תתקיים במקרקעין, וכל שינוי בה, יתואמו עם הזוכה ויאפשרו את הקמתו והפעלתו של המתקן כמתקן אגרו-וולטאי, בהתאם לרגולציה ולהוראות הרשויות המוסמכות; עוד מבוקש להבהיר כי לא יבוצע שינוי בפעילות שאינה חקלאית אשר יפגע בהקמת המתקן ו/או בהפעלתו, ו/או יחייב ביצוע שינויים במתקן ו/או יגדיל את עלויות הקמתו ו/או הפעלתו.	לא מקובל. יובהר במכרז כי מקוה ישראל יכינו תוכנית בטיחות שתאושר עם הזוכה.
5.	מכרז	הגדרות - "תקופת ההפעלה המסחרית"	מבוקש להבהיר כי "אמות המידה" משמע- כללי משק החשמל (אמות מידה לרמה, לטיב ולאיכות השירות שנותן ספק שירות חיוני), תשע"ח-2018.	מקובל, יתוקן.
6.	מכרז	הגדרות - "תקופת ההפעלה המסחרית"	מבוקש להגדיר את "מועד ההפעלה המסחרית" כדלקמן: "המועד בו יחל המתקן לפעול ולמכור את החשמל המיוצר בו".	לא מקובל.
7.	מכרז	הגדרות - "תקופת ההפעלה המסחרית"	מבוקש לתקן את הסעיף כדלקמן: "תקופת שתחילתה במועד ההפעלה המסחרית של המתקן ועד למוקדם מבין הבאים: (א) ביחס למתקן שיוקם בתא שטח שבבעלות רמ"י - תום 24 שנים ממועד מתן הרשאה במקרקעין לזוכה או החתימה על הסכם ההרשאה אל מול רמ"י (לפי המוקדם); או מועד סיומו או ביטולו של ההסכם שייחתם למול רמ"י; (ב) ביחס למתקן שיוקם בתא שטח שבבעלות כ"ח - תום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת חזקה; או (ג) מועד פקיעת הרישיון שיינתן	מקובל חלקית: יתווסף "במקרה שבו ייקבע על ידי שלטונות המס (ו/או כל רשות רלוונטית אחרת) כי ההסכם הינו בגדר "עסקה במקרקעין", וזאת למרות עמדת הצדדים כי לא מדובר בעסקה במקרקעין על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, יפעלו

הצדדים על מנת לעדכן את תקופת ההפעלה המסחרית על מנת להימנע מהגדרת ההסכם כעסקה במקרקעין".	לפרויקט על ידי רשות החשמל (ככל שינתן), או (ד) ככל שבוטל ההסכם על פי הוראותיו. במקרה שבו ייקבע על ידי שלטונות המס (ו/או כל רשות רלוונטית אחרת) כי ההסכם הינו בגדר "עסקה במקרקעין", וזאת למרות עמדת הצדדים כי לא מדובר בעסקה במקרקעין על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, יפעלו הצדדים על מנת לעדכן את תקופת ההפעלה המסחרית על מנת להימנע מהגדרת ההסכם כעסקה במקרקעין".			
מקובל.	מבוקש לתקן את הגדרת "תקופת ההפעלה המסחרית" כך שתחל במועד קבלת ההרשאה לעלייה על הקרקע ולא במועד קבלת היתר הבניה.	הגדרות - "תקופת ההפעלה המסחרית"	מכרז	8.
למקוה ישראל אין מידע נוסף מעבר למפורט במסמכי המכרז, על כל מציע לבצע בדיקה עצמאית.	האם ישנם שטחים שעונים להגדרה של "צמוד דופן" אשר מאפשר קידום פרויקט בהיתר?	-	מכרז	9.
לא רלוונטי למכרז.	האם לאור פתיחת המכרז, פיילוט "פרויקט אבוקדו" עליו היתה הנהלות עם החברה מבוטל וניתן להגיש הצעה גם לגבי שטח זה?	-	מכרז	10.
לא הוגדר מיקום למתקני אגירה תומכי ייצור.	האם הוגדר מיקום למתקני אגירה תומכי ייצור?	-	מכרז	11.
לא רלוונטיים לפרויקט.	האם השטחים המוגדרים "מבני ציבור" עליהם מבוצעת עבודת חקלאית במוסד, רלוונטיים לפרויקט?	-	מכרז	12.
על המציע לבחון באופן עצמאי את זכאות הפרויקט לתעריפים, פרמיות או הטבות מכל סוג.	האם לאור מיקום המוסד, הפרויקט זכאי לפרמיה אורבנית?	-	מכרז	13.
לא בוצעה בדיקת היתכנות לחיבור המתקן.	האחריות על הבטחת מקום ברשת חלה על הזוכה. האם המזמין מחזיק ב"תשובת מחלק" או אינדיקציה כלשהי מרשות החשמל/חח"י לגבי יכולת החיבור באזור ספציפי זה (צפון כביש 44 / דרום כביש 1)?	-	מכרז	14.
לא מקובל.	מבוקש להבהיר כי דמי השימוש ששולמו למזמין עד למועד מימוש אופציית הכניסה לשותפות, יקוזזו מהתשלומים אשר יגיעו לו בהתאם להוראות ההסכם.	-	מכרז	15.
לא מקובל. ייתכנו שיתופי פעולה חינוכיים שונים, לא מדובר במיזם קבוע. מקוה ישראל הוא מוסד חינוכי.	מבוקש להבהיר מהו המיזם החינוכי שמקדם המזמין במקרקעין נשוא המכרז.	1.1	מכרז	16.
לא הושלמה בדיקה, ובכל מקרה מקוה ישראל תשתף פעולה עם הזוכה לצורך השלמת בדיקת ההיתכנות מול רמ"י.	מבוקש להבהיר האם התבקש וניתן אישור ע"י רמ"י ו/או כ"ח להתקשרות המזמין בהסכם נשוא המכרז. ככל שהתשובה שלילית, מבוקש להבהיר האם נערכה בדיקה	1.1	מכרז	17.

			מקדמית אל מול רמ"י בקשר עם ההתקשרות כאמור, מה היו תוצאות הבדיקה, ולמסור לעיונו העתק מהמסמכים הרלוונטיים.	
18.	מכרז	1.1	מבוקש להבהיר: א. אין למזמין כל מניעה לפעול מול רמ"י להקצאת המקרקעין לטובת הקמת המתקן ולקדם חתימה על חוזה חכירה בהתאם. ב. ככל שלא תתבצע עסקה למול רמ"י המזמין ישיב לזוכה את ערבות ההקמה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-30 יום מהמועד בו התברר למזמין כי לא ניתן לבצע עסקה למול רמ"י כאמור, בתוספת תשלומים ששילם הזוכה למזמין והוצאות בגין תשלומים לצדדים שלישיים בהן נשא הזוכה במכרז כנגד המצאת חשבונית מס כדין.	מקובל חלקית. האחריות לקידום ההליכים, לרבות ההליכים מול רמ"י, מוטלת על הזוכה, ולא יחול מנגנון השבה כמבוקש. יתווסף: "ככל שלא תתבצע עסקה למול רמ"י המזמין ישיב לזוכה את ערבות ההקמה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-30 יום מהמועד בו התברר למזמין כי לא ניתן לבצע עסקה למול רמ"י כאמור".
19.	מכרז	1.1	מבוקש להבהיר האם נבדקה היתכנות סטטוטורית ביחס לתאי השטח. ככל שכן, נא להעביר את כל המסמכים הרלוונטיים לעיונו.	לא מקובל.
20.	מכרז	1.2	טבלת תיאור תאי השטח- מבוקש להמציא טבלה מתוקנת. בניגוד לאמור בסעיף 1.2.2, מצוינים גושים בלבד ללא ציון חלקה, ולא מצוינים בעל הזכויות הרשום (רמ"י/כ"ח).	מקובל. טבלת תיאור תאי השטח תעודכן בהתאם למידע המצוי בידי המזמין.
21.	מכרז	1.2	מבוקש להבהיר מהי השוונות במעמד הזכויות בין שני תאי השטח.	האחריות לבדיקת היתכנות להקמת מתקן בשני תאי השטח רובצת על כתפי המציעים.
22.	מכרז	1.2	מבוקש להבהיר את מעמד התכנית המקודמת (תכנית מתאר 599-0838011), על אילו מבין תאי השטח היא חלה, את לוח הזמנים הצפוי לאישורה, ואת הסיכון להיעדר היתכנות תכנונית באיזה מבין תאי השטח.	מקובל חלקית. יובהר מעמד התכנית המקודמת, אולם על המציע לבצע את כלל הבדיקות הנדרשות.
23.	מכרז	1.2	מבוקש להבהיר האם ניתן יהיה לקדם כל תא שטח בנפרד (ואז במקרה זה התשלומים ישולמו בהתאם), קרי הקמה של הפרויקט על תא שטח אחד (ככל ותא השטח השני לא יאושר)?	מקובל. ניתן יהיה לקדם כל תא שטח בנפרד אולם הזכייה לא ניתנת לפיצול.
24.	מכרז	1.2	מבוקש להוסיף בסיפא: "המזמין מתחייב להעמיד מכסות מים לטובת מתקני האגרו לכלל תקופת ההפעלה".	לא מקובל.
25.	מכרז	1.2	מבוקש להבהיר האם ישנה תשתית השקיה בתא שטח 1.	יש תשתית השקיה בתא שטח 1.
26.	מכרז	1.2.2	חרף האמור בסעיף, אין פירוט בטבלה בנוגע לבעל הזכויות הרשום של המקרקעין. המזמין מתבקש לפרט את מלוא המעמד הקנייני של כל אחד מתאי השטח, לרבות בעלי הזכויות בכל תא שטח, מגבלות קנייניות, הסכמי חכירה, הרשאות שימוש וזכויות צד ג'.	מקובל. יש חכירה ראשית לכ"ח וחכירת משנה למקוה ישראל.

	ככל שמדובר בחכירה או שכירות, מבוקש להבהיר מה תוקף יתרת תקופת החכירה/שכירות על פי ההסכמים הנוכחים של המזמין, והאם ישנם תנאים מיוחדים בהסכמים אלו שעלולים להגביל את היכולת להוציא את הפרויקט אל הפועל.			
27.	מכרז	1.2.5	מבוקש להבהיר כי המזמין ישתף פעולה עם הזוכה, ימציא לו מידע ומסמכים הדרושים לו לצורך קידום הפרויקט וכן יחתום על כל מסמך סביר ומקובל בקשר עם הפרויקט, לרבות ככל הנדרש לצורך קבלת מימון לפרויקט, ובלבד שהדבר לא יטיל עליו חובה או הוצאה להן לא הסכים במפורש.	לא מקובל.
28.	מכרז	1.2.5	המזמין מתבקש להבהיר האם קיימים סקרים, בדיקות קרקע, מדידות, חוות דעת או מסמכים תכנוניים נוספים שניתן להעמיד לעיון המציעים.	לא מקובל. המסמכים הרלוונטים צורפו למכרז. כל השאר באחריות המציע.
29.	מכרז	1.2.6	המזמין מתבקש למחוק את סעיף זה, כיוון שלא ניתן לעמוד בו, מבלי לבצע בדיקות מקיפות בעניין.	לא מקובל. יתוקן המונח "מפורט" ב"רעיוני".
30.	מכרז	1.2.8	מבוקש להבהיר למען הסר כל ספק, כי הסעיף לא ממצה וכולל גם מקרים אחרים שבהם לא יהיה ניתן להקים את המתקן, כגון עקב סירוב הוועדה המקומית להעניק היתר בניה, העדרה של תשובת מחלק מספקת לצורך חיבור המתקן, או סירוב של רמ"י (או הבעלים האחרים של המקרקעין) לאשר את מסמכי העסקה. למען הזהירות וע"מ שהדבר לא יתפרש כהענקת זכויות במקרקעין, מבוקש להבהיר כי בשלב זה ממילא הזוכה טרם עלה על הקרקע ומשכך המשפט האחרון בסעיף אינו רלבנטי.	מקובל חלקית: יתווסף "עקב סירוב הוועדה המקומית להעניק היתר בניה, העדרה של תשובת מחלק מספקת לצורך חיבור המתקן, או סירוב של רמ"י (או הבעלים האחרים של המקרקעין) לאשר את מסמכי העסקה".
31.	מכרז	1.2.8	המזמין מתבקש להוסיף בסיפא הסעיף "ובלבד שחלפה תקופת הייזום כפי שמוגדרת בהסכם".	מקובל.
32.	מכרז	1.2.8-1.2.9	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שבמקרה בו לא ניתן יהיה לקדם את הפרויקט מסיבות שתלויות אך ורק במזמין, תעמוד לזוכה זכות להשבת התשלומים ששלמו למזמין כאמור בסעיף 3 בעמוד 34 לחוברת המכרז.	לא מקובל.
33.	מכרז	1.2.9	מבוקש להבהיר האם הוראת הסעיף מתייחסת אך ורק להוצאות והוצאות הכנה הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז, או שמא היא חלה גם על שלב ביצוע הפרויקט? ככל שהסעיף חל גם על שלב הביצוע, מבוקש לאשר כי אין בו כדי לגרוע מזכותו של הזוכה לתשלום/החזר בגין שינויים, תוספות או עיכובים שאינם באחריותו.	לא מקובל. הסעיף יתוקן כדלהלן: "יובהר כי, אם לא ניתן יהיה להקים את הפרויקט מכל סיבה שהיא כמפורט בסעיף 1.2.8, לא תקום לזוכה זכות להחזר הוצאות ו/או תשלומים וכי הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת בעניין זה."

34.	מכרז	2.1.1 2.1.4.2 2.1.4.8 1.5	לוחות הזמנים הנקובים בסעיפים אינם ריאליים ואינם משקפים את המציאות. אישור תוכנית חדשה לבדה הינו הליך שלוקח 12-18 חודשים לפחות, כאשר רק לאחר מכן ניתן לפנות לחח"י בבקשה לקבלת תשובת מחלק. תשובות מחלק הינן לעיתים קרובות תשובות נדחות שמאפשרות את חיבור המתקן רק בפרק זמן של 2-3 שנים מקבלת התשובה. לאחר אישור התוכנית החדשה, ישנו פרק זמן של 6-8 חודשים נוספים לצורך קבלת היתר בניה (שמחייב גם קבלת הסכמת רמ"י). אין שום אפשרות לקבל את כל האישורים הנדרשים לפרויקט ולהיות מוכנים לעלייה על הקרקע בתוך פרק זמן של 12 חודשים בלבד. מבוקש להאריך את פרק הזמן ל-24 חודשים לכל הפחות (כברירת מחדל), כאשר ככל שתשובת המחלק תאפשר את חיבור המתקן רק לאחר פרק הזמן הנ"ל, התקופה תוארך בהתאמה עד לשנה טרם המועד המחייב לסנכרון המתקן בהתאם לתשובת המחלק.	מקובל חלקית. תקופת היזום לא כוללת את תקופת ההקמה ותקופת ההקמה היא ממועד קבלת תשובת מחלק ועד למועד הסנכרון המירבי. הסעיף יתוקן כך שתקופת היזום הבסיסית (לפני הארכה אפשרית) תהייה 18 חודשים. תתווסף אפשרות הארכה של חצי שנה בכל פעם, מעבר ל-12 חודשים הנוספים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של מקוה ישראל.
35.	מכרז	2.1.2	א. המזמין מתבקש לתקן את תקופת הייזום כך שתעמוד על 36 חודשים. 12 חודשים היא תקופה קצרה ביותר, במיוחד אם יידרש לקדם תכנית חדשה. ב. לתקן את תקופת ההפעלה כך שסיומה יהיה בתום תקופת ההסכם שייחתם עם הזוכה (נספח א').	לא מקובל.
36.	מכרז	2.1.2 2.1.4.2	מבוקש לקבוע כי תקופת הייזום תעמוד על 5 שנים, או לכל הפחות כי תוארך באופן מהותי כך שתתאים למשך הזמן הסביר הנדרש לקידום התכנון והוצאת ההיתרים.	לא מקובל.
37.	מכרז	2.1.2	מבוקש להבהיר כי תקופת ההפעלה תחל במועד שבו המתקן יחל לפעול ולמכור את החשמל המיוצר בו, ותסתיים במועד המוקדם מבין הבאים : (א) ביחס למתקן שיוקם בתא שטח שבבעלות רמ"י – (1א) תום 24 שנים ממועד מתן הרשאה במקרקעין לזוכה או ממועד החתימה על הסכם ההרשאה אל מול רמ"י (לפי המוקדם); או (2א) מועד סיומו או ביטולו של ההסכם שייחתם מול רמ"י; (ב) ביחס למתקן שיוקם בתא שטח שבבעלות כ"ח – תום 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת חזקה; או (ג) מועד פקיעת הרישיון שיינתן לפרויקט על ידי רשות החשמל (ככל שינתן), או (ד) ככל שההסכם יבוטל על פי הוראותיו.	לא מקובל. הדברים מפורטים בהגדרות.
38.	מכרז	2.1.2	מבוקש להבהיר כי במקרה שבו ייקבע על ידי שלטונות המס (ו/או כל רשות רלוונטית אחרת) כי ההסכם הינו בגדר "עסקה במקרקעין", וזאת למרות עמדת הצדדים כי לא מדובר בעסקה במקרקעין על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, יפעלו הצדדים על מנת לעדכן את תקופת ההפעלה המסחרית על מנת להימנע מהגדרת ההסכם כעסקה במקרקעין.	מקובל.
39.	מכרז	2.1.3	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף באופן שדרישת מסמכים ומידע תבוצע באופן סביר ובלוחות זמנים סבירים.	לא מקובל.

40.	מכרז	2.1.4 ובכל מקום רלבנטי אחר במכרז	מבוקש להימנע משימוש במונחים כגון "דמי שימוש בתקופת הייזום". דמי שימוש כששם כן הם – משולמים כנגד קבלת זכות שימוש במקרקעין. בתקופת הייזום, לזוכה אין כל זיקה למקרקעין מכל מין וסוג שהוא. שימוש במונח "דמי שימוש" עלול להתפרש על ידי רשויות המס כמקנה זיקה למקרקעין לזוכה ולהתחיל את מירוח 24 השנים ו-11 החודשים כבר מעכשיו, דבר שיסכל את מטרת ההסכם. בתקופת הייזום, נהוג לעשות שימוש במונחים "דמי אופציה" או "דמי פיתוח/ייזום" ומבוקש לעשות זאת גם כאן.	מקובל. יתוקן בהתאם.
41.	מכרז	2.1.4.5 6.1	מבוקש להבהיר כי הפרויקט יכלול הקמת מתקן אגירה ללווה לאגרו במסגרת הייעוד שלו.	הדבר כבר מוסדר בהגדרת "המתקן" במכרז.
42.	מכרז	2.1.4.7	מבוקש להבהיר כי המזמין ישתף פעולה עם הזוכה, ככל שיידרש, יחתום על כל בקשה ו/או מסמך עליהם נדרשת חתימת בעל הזכויות במקרקעין, וכן כי ימסור לזוכה כל מסמך ו/או מידע רלוונטיים המצויים בידיו, וזאת בהקדם האפשרי.	לא מקובל.
43.	מכרז	2.1.4.7	מבוקש להבהיר כי כל עיכוב, מניעה או עלות הנובעים מדרישה זו (תיאום/אישור/ייצוג) יובאו בחשבון במסגרת לוחות הזמנים והתחייבויות הזוכה לפי המכרז וההסכם.	לא מקובל.
44.	מכרז	2.1.4.7	המזמין מתבקש לתקן את סיפא הסעיף כך שכל פגישה ו/או ייצוג מול גורמי התכנון, ייעשו באישור בכתב ומראש שלו (אך לא רק בנוכחותו).	לא מקובל.
45.	מכרז	2.1.4.8	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שעיקובים הנובעים מגורמים בשליטתו, לא יהוו עילה לביטול ההתקשרות וכי הארכת תקופת הייזום בנסיבות אלה, לא תידרש בתשלום נוסף.	לא מקובל.
46.	מכרז	2.1.4.8	מבוקש להבהיר כי אם לא תאושר תכנית חדשה בתוך תקופת הייזום, לא יהיה בכך משום עילה לחילוט ערבויות.	לא מקובל.
47.	מכרז	2.1.4.8	מבוקש למחוק את המילים "בין אם בשל עיכוב שאינו בשליטת הזוכה". ככל והזוכה לא גרם לעיכוב, למשל מקרה של כח עליון או עיכוב של וועדה כזו או אחרת, אין זה הגיוני כי הזוכה יבקש הארכה והדבר יהיה כרוך בתמורה נוספת.	מקובל חלקית. בסעיף יובהר שבמקרה של עיכוב הנובע מאירוע כוח עליון, לא יבוא פרק הזמן במניין תקופת הייזום.
48.	מכרז	2.1.4.9	המזמין מתבקש לקבוע כי שימוש בתכנון, מסמכים או תוצרים שהוכנו על ידי הזוכה לאחר סיום ההתקשרות יהיה כפוף להחזר הוצאות לזוכה בגין עלויות הכנתם.	לא מקובל.
49.	מכרז	2.1.4.9	הסעיף משתמש במילים "יבחר הזוכה מסיבה כלשהי". מבוקש להבהיר כי לא מדובר על מקרים שבהם לא ניתן לממש את הפרויקט עקב תשובת מחלק שלילית או חלקית, או עקב אי קבלת היתר בניה עקב סירוב הוועדה המקומית, או עקב טעמים שאינם נעוצים בזוכה.	מקובל חלקית. לסעיף יתווסף: "ככל שהחלטת הזוכה שלא לקדם את התוכנית נבעה מתשובת מחלק שלילית או חלקית אשר אינה בעלת כדאיות כלכלית, יהיה המזמין רשאי להתקשר

לגבי המקרקעין כמפורט בסעיף זה, בחלוף 24 חודשים בלבד."				
המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שאישור העלייה יינתן תוך 15 ימים ממועד הגשת המסמכים (חלף 45 ימים).	מכרז	2.1.4.10	50.	לא מקובל. יתוקן ל-30 יום.
מבוקש להבהיר את מנגנון קבלת אישור עלייה לקרקע. לחלופין, לקבוע כי אישור עלייה לקרקע יינתן תוך 90 יום ממועד קבלת כל האישורים הנדרשים והמאפשרים את התחלת העבודות.	מכרז	2.1.4.10	51.	לא מקובל.
מבוקש לקצר את תקופת אישור המזמין, לקצוב את מועד דרישת המזמין להשלמת מסמכים ואת מועד מתן תשובת הזוכה.	מכרז	2.1.4.10	52.	לא מקובל.
מבוקש להבהיר כי אישור המזמין לא יסורב ולא יעוכב אלא מטעמים סבירים ומנומקים בכתב.	מכרז	2.1.4.10	53.	לא מקובל.
מבוקש לתקן את הסעיף כך שייקבע כי המועד להקמת תאגיד הפרויקט יהיה בהתאם לשיקול דעת הזוכה, וזאת מבלי לפגוע באופציית השותפות של המזמין.	מכרז	2.1.5.2	54.	לא מקובל.
מבוקש להבהיר כי ההוצאות והעלויות בהן יישא הזוכה ייחשבו כחלק מהוצאות הפרויקט, והן תירשמנה כהלוואות בעלים של הזוכה לשותפות אשר תישא ריבית שנתית בשיעור ____.	מכרז	2.1.5.3	55.	לא מקובל.
מבוקש להבהיר כי תקופת ההקמה לא תעלה על המועד המחייב המרבי לסנכרון על פי תשובת המחלק.	מכרז	2.1.5.6	56.	מקובל, יתוקן.
מבוקש להבהיר כי ככל שיוארך המועד המחייב המרבי לסנכרון, לא יוגדלו דמי השימוש בהתאם להוראות 3.4.7 להסכם.	מכרז	2.1.5.6	57.	לא מקובל.
מבוקש לתקן את הסעיף כך שיעיכב בחיבור המתקן לרשת החשמל, שאינו בשליטת הזוכה, יאריך את המועדים החלים עליו ולא יהווה עילה להגדלת דמי השימוש או לחילוט או לביטול ההסכם.	מכרז	2.1.5.8	58.	מקובל חלקית, יתוקן כך שאירוע כאמור יאריך את המועדים לתחילת הפעלה מסחרית בתנאים מסוימים.
מבוקש להבהיר כי הזוכה והמזמין יסכימו על פרוטוקולי גידול מתאימים לצורך יצירת אופטימיזציה בין העיבוד החקלאי לבין הפעילות האנרגטית. על המזמין להתחייב לבצע את העיבוד החקלאי בהתאם לפרוטוקולים המוסכמים ובכל מקרה בהתאם להוראות הרגולציה וכל דין. מאחר והזוכה מצוי בסיכון משמעותי לאבד את המתקן במידה והעיבוד החקלאי לא יבוצע כהלכתו, על המזמין לשתף פעולה באופן הדוק עם הזוכה בכל מקרה שבו יתברר כי העיבוד החקלאי בשטח המתקן אינו עונה על דרישות הרגולציה, ובמידת הצורך גם להחליף את המעבד החקלאי מטעמו ככל שיתברר כי המעבד עצמו הוא הגורם לליקויים. על המזמין להתחייב	מכרז	2.1.6.2	59.	לא מקובל.

			לפצות או לשפות את הזוכה (או התאגיד) בגין נזקים שעלולים להיגרם לו כתוצאה מעיבוד חקלאי לקוי, שלא עקב טעמים הנעוצים בפעילות המתקן.	
60.	מכרז	2.1.6.3	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שבקשת המזמין להשארות המתקנים בשטח, תהיה בכפוף לתשלום מוסכם, וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין על ידי המזמין.	לא מקובל.
61.	מכרז	2.1.6.3	על מנת לצמצם חשיפה למיסוי מקרקעין, מבוקש להבהיר כי בסיום ההתקשרות הזוכה יפרק את המתקן ויפנה את תאי השטח. לחלופין, מבוקש להבהיר כי המזמין יישא בכל עלות ו/או הוצאה שתחול בגין דרישת המזמין להשאיר את המתקן, לרבות חבות במס. לקבוע מנגנון תמורה/רכש שיורי בגין נכסי המתקן לפי שווי הוגן.	לא מקובל.
62.	מכרז	2.1.6.3	מבוקש להבהיר כי הותרת המתקן או כל חלק ממנו בשטח לאחר תום תקופת ההפעלה כפופה לתנאים המצטברים הבאים: (א) הדבר אינו אסור על פי הוראות כל דין, לרבות ההסכם עם רמ"י, (ב) הזוכה והתאגיד לא יישאו בכל מס שהוא (לרבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין) בגין הותרת הציוד כאמור חלף פינויו.	מקובל חלקית. יובהר כי הזוכה לא יישא בנטל מיסוי כלשהו בגין השארות הציוד בשטח.
63.	מכרז	2.1.6.4	המזמין מתבקש להבהיר כי שינוי בסוג הגידול החקלאי במהלך תקופת ההפעלה אשר עלול להשפיע על תכנון המתקן או ביצועיו ייעשה בתיאום מראש עם הזוכה. בנוסף, המזמין מתבקש לקבוע כי ככל שהנחיותיו או שינויים בפעילות החקלאית יביאו לפגיעה מהותית בייצור החשמל או בהכנסות הפרויקט, יבוצעו התאמות מסחריות מתאימות בין הצדדים.	מקובל חלקית: יובהר כי שינוי בגידול החקלאי יעשה תוך מזעור הפגיעה בהכנסות מהפרויקט ובהתאם לרגולציה שחלה על מתקנים אגרו-וולטאיים מטעם משרד החקלאות.
64.	מכרז	2.1.6.4.1	על המזמין להתחייב לכך כי סוג הגידולים יהיה בהתאם להוראות הרגולציה וכפי שיתחייב מהתוכנית החדשה והיתר הבניה. המזמין לא יוכל להחליף את הגידולים באופן חד צדדי בלא תיאום עם הזוכה. בנוסף מבוקש להוסיף כי מועד מתן עלייה לקרקע והשימוש יתואם בין הצדדים ויחול לא יאוחר מ- 6 חודשים טרם תחילת תקופת ההקמה, כאשר כוונת הצדדים היא לקבוע את מועד מתן זכות החזקה והשימוש בסמוך ככל הניתן למועד שהתבקש על ידי הזוכה, בכפוף למחזורי הגידול במקרקעי הפרויקט. המזמין מודע לכך כי ככל ויהיה צורך להרוס את הגידולים שעל המקרקעין, לא יהיו לו טענות לכך כלפי הזוכה. בנוסף, המזמין מציין שאין התחייבות לסוג הגידול בתקופת ההפעלה המסחרית, אולם לסוג הגידול יש השפעה דרמטית על התכנון ההנדסי והכלכלי של המתקן, ובכך גם על ההצעה של המציע. מבוקש להבהיר כיצד יש לשקלל את הסיכון האמור בהצעת המחיר.	מקובל חלקית: ראה לעיל הערה 63. המציע לשקלל בהצעתו את הסיכון הנובע מהיעדר התחייבות לסוג גידול מסוים מתוך ידיעה שכיום ישנם מטעי אבוקדו.

65.	מכרז	2.1.6.4.2	אין הזוכה יכול להבטיח את המשך הפעילות בזמן ההקמה, בתקופה זו בה הזוכה נדרש לעלות על הקרקע הוא נדרש לקבל את הקרקע ריק מכל אדם וחפץ. מבוקש להבהיר את כוונת המזמין בניסוח סעיף זה.	הזוכה יאפשר את המשך הפעילות החקלאית גם בתקופת ההקמה. הפעילות יעשו בתיאום ועל מנת למזער את השפעת הפעילות החקלאית על הקמת הפרויקט.
66.	מכרז	2.1.6.4.2- 2.1.6.4.3	בהינתן שהפעילות החקלאית היא באחריות המזמין, שהמזמין מקבל תשלום עבור השימוש במקרקעין, מבוקש כדלקמן: א. לבטל את הדרישה כי הזוכה יתחייב להמשך הפעילות החקלאית ולא יכוחס היבולים, בהיותה בלתי סבירה, ולקבוע במקום כי הצדדים ישתפו פעולה על מנת להביא להצלחת העיבוד החקלאי. ב. להבהיר ולתקן כי הזוכה יפצה את המזמין בגין נזק ישיר לגידולים, ככל שמקור הנזק בהקמת המתקן ו/או בהפעלתו, ורק בגין ירידה בתפוקה העולה על 35% ביחס לתפוקת הגידולים בחלקת הביקורת, ובלבד שחלקת הביקורת תעובד לפי פרוטוקול גידול זהה. ג. מבוקש, כי הבדיקה לבחינת שיעור הירידה בתפוקה תיעשה על פי בחינה ממוצעת כל שלוש שנים (על מנת לנטרל תנודתיות שאינה נובעת מהמתקן). ד. עוד מבוקש לקבוע מנגנון שלפיו בהעדר הסכמה בין הצדדים על עצם קיומו של הנזק ו/או על גובה הפיצוי, העניין יוכרע על ידי שמאי חקלאי מוסכם, ובהעדר הסכמה על זהותו בתוך שבעה ימים מדרישת המזמין בכתב למנותו - ימונה השמאי על ידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.	מקובל חלקית. יובהר כי בתקופת ההקמה הזוכה יפעל למזעור הפגיעה ביבולים ויקים את המתקן בכפוף לפרוטוקול פעילות שייחתם בין הצדדים שתכליתו פגיעה מזערית כאמור. עוד יובהר שבין הזוכה למזמין ייחתם פרוטוקול תפעול לאחר ההקמה וכי הזוכה יפצה את המזמין בגין כל נזק שייגרם ליבולים מעבר לנזק סביר (לא למעלה מ- 15% פגיעה ביבול) הנובע מפעילות ייצור החשמל. כמו כן, יובהר כי המזמין לא יהיה זכאי לפיצוי בגין כל פגיעה ביבולים הנובעת מחריגה מהפרוטוקול המוסכם עם הזוכה.
67.	מכרז	2.1.6.4.3	מבוקש להבהיר כיצד תוגדר חלקת הביקורת והאם היא תהיה בשטח סמוך בעל מאפייני קרקע וגידול זהים לחלוטין לאלה של הפרויקט?	מקובל, חלקת הביקורת תיקבע על ידי המזמין בהתאם להוראות משרד החקלאות.
68.	מכרז	2.1.6.4.3	מבוקש להבהיר כי פיצוי יינתן אך ורק בנסיבות הבאות: (א) בתקופת ההקמה אין עיבוד חקלאי. המתקן מוקם על שטח פנוי (אין אפשרות להקים מתקן בצורה תקינה על גבי מטעים פעילים) ומשכך גם לא משולם פיצוי בתקופה זו (ב) פיצוי ישולם אך ורק ככל והפגיעה בגידולים נגרמה עקב פעילות המתקן החשמלי. לא ישולם פיצוי ככל והנזק נגרם עקב עיבוד לקוי של המזמין או מי מטעמו, לרבות בניגוד לפרוטוקול העיבוד המוסכם, או עקב אירועים אחרים כגון נזקי טבע, (ג) הפיצוי בכל מקרה יוגבל באופן הבא: פגיעה של עד 15% לא תזכה בכל פיצוי. פגיעה מעל 15% תזכה בפיצוי אשר תוגבל ל-500 ₪ לדונם ככל שמדובר בגד"ש, או 1,500 ₪ ככל שמדובר במטעים (לרבות אבוקדו). שיעור הפגיעה יוגדר על ידי שמאי המוסכם על הצדדים.	ראו לעיל הערה 66.
69.	מכרז	2.1.6.4.4	פעילות חינוכית הינה כמובן דבר מבורך. מבוקש להבהיר כי בכל עת של קיום פעילות חינוכית, המזמין וכל מי מטעמו יישמעו ויקפידו על הוראות הבטיחות של	מקובל חלקית. פעילות חינוכית במקרקעין תיעשה בכפוף להוראות הבטיחות החלות על

		4.3.3	הזוכה ובעובדה כי מדובר במתקן חשמלי לכל דבר ועניין. הזוכה אינו מקבל כל אחריות בקשר עם הפעילות החינוכית.	המתקן, אך אין בכך כדי לגרוע מאחריות הזוכה כפי שנקבעה בדין ובהסכם.
70.	מכרז	2.1.7	הדרישה להעמיד ערבויות אינה ברורה. לא מדובר בהתקשרות בהסכם קבלני שבסיומו נמסר המתקן לידי המזמין, אלא בהסכם לפעילות יזמית כאשר הבעלות במתקן הינה של הזוכה (או התאגיד) לאורך כל תקופת הפעילות. לא ברור איפוא מדוע נדרשת ערבות ביצוע או ערבות הקמה ומבוקש לבטל דרישה זו.	לא מקובל. הערבויות נדרשות להבטחת קיום התחייבויות הזוכה.
71.	מכרז	3.1	מבוקש להבהיר כי הפעילות החקלאית תבוצע בהתאם לכל אסדרה רלוונטית ולהנחיות הרשויות המוסמכות, לרבות רמ"י ומשרד החקלאות.	מקובל. הפעילות החקלאית תתבצע בהתאם לדין ולאסדרה החלה.
72.	מכרז	3.1.1	המזמין מתבקש לשנות את סעיף זה, כך שאחד השיקולים בבחירת האסדרה יהיה תשואה מריבית (אך לא השיקול הבלעדי).	לא מקובל. זה כלל שנועד להגן על הזוכים מפני בחירה ברגולציה שאינה מיטבית מבחינה כלכלית
73.	מכרז	3.2	מבוקש להבהיר כי חובת הזוכה היא לפעול באופן סביר ומקצועי לקבלת תשובת מחלק, אולם הזוכה אינו מתחייב כי תתקבל תשובת מחלק חיובית ו/או בלתי מוגבלת ו/או כזו שניתן יהיה מכוחה להקים את המתקן בפועל; וכן כי אי קבלת תשובת מחלק כאמור, לא תיחשב כשלעצמה כהפרה מצד הזוכה.	מקובל חלקית. האחריות לקידום החיבור לרשת חלה על הזוכה. יובהר שזו חובה לפעול ולא חובה לקבל תשובה חיובית.
74.	מכרז	3.2	מבוקש להבהיר שהמזמין ימסור לזוכה מידע על נקודת החיבור לרשת החשמל, ההספק הזמין, המרחק ממנה וכל מידע רלוונטי לתכנון החשמלי של הפרויקט; וכן כי עלויות חיבור הנובעות מחריגה מהותית מהמידע שיימסר על ידי המזמין לא יחולו על הזוכה.	לא מקובל. האחריות לבדיקת נתוני החיבור ועלויותיו חלה על הזוכה.
75.	מכרז	3.2.2	מבוקש להבהיר האם הגדלת חדר השנאים והתקנת תשתיות מורחבות לצורכי המזמין בלבד ימומנו במלואן על ידי המזמין, או שמא עלויות אלו מבוקשות מהזוכה.	תכנון וביצוע החדר יהיו על חשבון הזוכה במלואם. הוספת השנאים ו/או עבודות החשמל לטובת מקוה ישראל, ימומנו על ידי המזמין.
76.	מכרז	4.1.2	המזמין מבקש למחוק את רישת הסעיף והדרישה להגיש מתווה תכנוני מפורט במסגרת ההצעה, שכן הדבר כרוך בבדיקות מקיפות עם גורמים חיצוניים, אשר דורשות זמן ניכר.	ראו לעיל הערה 29.
77.	מכרז	4.1.2	מבוקש להבהיר כי בכל מקרה שבו הפגיעה במתקן ו/או הקטנת שטח המקרקעין תיגרמנה עקב מעשה או מחדל של המזמין ו/או עקב הפרת איזו מהתחייבויותיו לפי המכרז ו/או ההסכם, תישמרנה מלוא זכויות הזוכה על פי כל דין.	לא מקובל.
78.	מכרז	4.1.3	מבוקש להבהיר האם גידור חקלאי נחשב כפגיעה במעבר הציבור בשטחי המזמין.	גידור המתקן מותנה באישור הועדה המחוזית כחלק ממסמכי התוכנית.
79.	מכרז	4.1.4	מבוקש לאפשר קיום סיור קצר מוקדם בשטח הפרויקט טרם הגשת ההצעות, למי שלא קיים כבר, בתיאום מראש.	מקובל.

80.	מכרז	4.1.8	מבוקש לאשר כי ככל שבעקבות הליכי התכנון יוקטן שטח המקרקעין בשיעור העולה על 10%, יופחתו דמי השימוש השנתיים ודמי השימוש בתקופות היזום וההקמה באופן יחסי להקטנת השטח, או במקרה בו יקטן שטח הפרויקט באופן מהותי, ביותר מ-25%, תעודכן התמורה באופן יחסי לשטח שאושר בתכנית ו/או זכות לביטול ההתקשרות (אם יקטן השטח ביותר מ-50%).	מקובל חלקית. יובהר שאם יוקטן השטח מעבר ל- 25% יופחתו דמי השימוש באופן יחסי. כמו כן, אם יופחת השטח מעל 50% וייפגע מהותית המודל העסקי באופן המונע את מימון המתקן, יהיה לזוכה זכות ביטול.
81.	מכרז	4.2 וכל מקום רלבנטי אחר	מבוקש להבהיר כי כל המיסים והתשלומים הנקובים בסעיף זה (כמו גם כל יתר התשלומים וההוצאות הקשורים לפרויקט גם אם לא צוינו במפורש בסעיף זה), ישולמו באופן הבא: ככל שתאגיד הפרויקט כבר הוקם – אלו ישולמו על ידי תאגיד הפרויקט. ככל שתאגיד הפרויקט טרם הוקם – אלו ישולמו על ידי הזוכה כחלק מהשקעותיו בתאגיד הפרויקט ויוכרו כחלק מחלקו של הזוכה בהון העצמי הנדרש להקמת הפרויקט (וככל שלא יהיו חלק מההון העצמי – יירשמו כהלוואות בעלים שתוחזר לזוכה מתאגיד הפרויקט בצירוף ריבית חוב בכיר + 2%).	מקובל בהיבט של הון עצמי. לא מקובלת הבקשה לתשלום כהלוואות בעלים.
82.	מכרז	4.2.1 4.2.2	ביחס לסעיפים, מבוקש לאשר כי ככל שיחול היטל השבחה או חלף היטל השבחה בגין אישור התכנית החדשה, גובה ההיטל יקוזז במלואו מתשלומי דמי השימוש המגיעים למזמין.	לא מקובל. היטלים ותשלומי חובה לא יקוזזו מדמי השימוש.
83.	מכרז	4.2.1 4.2.2	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שכל דרישת תשלום בגין היטל השבחה, חלף היטל השבחה או היטל פיתוח תועבר תחילה לעיון הזוכה, והזוכה יהיה רשאי להשיג עליה או לנהל את ההליך מול הרשות הרלוונטית, והמזמין לא ישלם אותה ללא אישור מראש ובכתב של הזוכה.	מקובל ובלבד שאין בכך כדי לעכב את ביצוע התשלום בניגוד לדין.
84.	מכרז	4.2	מבוקש להבהיר כי אחריות וחבות הזוכה ו/או תאגיד הפרויקט תחולנה רק ביחס לחיובים הנובעים במישרין מהקמת המתקן ו/או מהפעלתו, ולא תחולנה ביחס לחיובים הנובעים משינויי חקיקה ו/או מדיניות, ו/או לחיובים החלים על המקרקעין כשלעצמם ו/או על בעל הזכויות בהם, ואשר היו חלים אף אלמלא הקמת המתקן.	מקובל חלקית. יובהר כי סעיף זה לא יחול על תשלומים שהיו חלים על המזמין ללא קשר להקמת המתקן.
85.	מכרז	4.2.5	מבוקש להבהיר כי אין למזמין חובות קודמים וכי אין כל מניעה לפעול מול רשויות התכנון, תאגיד המים והביוב, חח"י רשות החשמל ו/או כל גורם רלוונטי אחר לטובת קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת המתקן.	מקובל. יובהר כי אין חובות או מניעות ידועות העוללות לעכב את קידום הפרויקט.
86.	מכרז	4.2.5	מבוקש להבהיר ולאשר כי חובות קודמים לרשויות, לתאגיד המים, לחח"י או לכל גורם אחר שנוצרו טרם מועד מסירת החזקה/תחילת העבודה בפרויקט, יחולו במלואם על המזמין בלבד וישולמו על ידו. לחילופין, נבקש לקבל פירוט מלא של כל החובות הקיימים ככל שישנם טרם הגשת הצעות במכרז, זאת על מנת להבין את גודל העלויות.	מקובל. ראו לעיל הערה 85.

			בנוסף, מבוקש להוסיף כי היטלי פיתוח כלליים/אגרות רשות שלא נובעים במישרין מביצוע העבודות של המתקן יחולו על המזמין.	
87.	מכרז	4.3.2 4.3.5 4.3.6	מבוקש להמציא את המידע הקיים ברשות המזמין על מצב תאי השטח (סקרי קרקע, תשתיות תת-קרקעיות, מפגעים, זיהום, פסולת, עתיקות), ולהבהיר כי אחריות לטיפול בממצאים בלתי צפויים מסוג זה לא תחול על הזוכה.	לא מקובל. האחריות לבדיקת מצב המקרקעין חלה על המציע והאחריות לטיפול בכל מפגע יחול על הזוכה.
88.	מכרז	4.3	מבוקש להבהיר אילו צרכים ושימושים עתידיים מתכוננים במקרקעין.	לא מקובל.
89.	מכרז	4.3	מבוקש להבהיר כי לא תתקיים במקרקעין פעילות אשר תעכב, תמנע או תפגע בהקמת המתקן ו/או בהפעלתו ו/או בזכויות הזוכה מכוח ההסכם.	לא מקובל.
90.	מכרז	4.3.1-4.3.2	המזמין מתבקש לתקן את נוסח הסעיף באופן שהיזם לא יצהיר כי בחן את כלל מאפייני המקרקעין בפועל, אלא כי ניתנה לו אפשרות לבצע בדיקות כאמור.	לא מקובל.
91.	מכרז	4.3.3	מבוקש להבהיר כי המקרקעין יימסר לזוכה כשהם פנויים מכל אדם, חי וחפץ, וכן פנויים מכל זכות של צד ג' שעלול להיות בה כדי לגרוע מזכויות הזוכה או תאגיד הפרויקט. בכלל זה, באחריות המזמין לדאוג להסרת שיעבודים ועיקולים ולקבלת מכתבי החרגה מכל צד ג' בעל זכות סותרת במקרקעין המחריג את המתקן ואת זכויות תאגיד הפרויקט מתכולת כל עיקול, שיעבוד או זכות סותרת זו. עוד מבוקש להוסיף בסיפא של הסעיף כי: "ככל שיקודם מתקן בתא שטח 2 בשטח שסימנה התכנית המופקדת לטובת מתקני האגרו, יבוצע הליך של שינטוע המטעים ע"י החקלאי/המזמין (עקירה+ נטיעה מחדש) כחלק מהליך הקמת מתקן אגרו וולטאי. סוג הגידול ופריסתו ייבחר בשיתוף בין הצדדים".	לא מקובל. יהיה נוהל בטיחות שיסדיר את תקופת הקמת המתקן.
92.	מכרז	4.3.3	המזמין מתבקש להבהיר כי הסעיף כפוף לתיאום מלא עם הזוכה וכן להוראות כל דין, ביטוח ואחריות שיידרשו לצורך מימוש האמור בו.	לא מקובל.
93.	מכרז	4.3.6	המזמין מתבקש להבהיר כי ישלים את הטיפול בעודפים פסולת או חומרים שהיו קיימים עובר לתחילת העובדות, טרם המועד לתחילת העבודות, באופן שלא יעכבו.	לא מקובל.
94.	מכרז	5	תנאי סף - מוצע לעדכן את תנאי הסף לניסיון מוכח בקידום וייזום פרויקטים פוטו-וולטאיים בהיקפים דומים, וזאת על מנת לאפשר תחרות רחבה ומיטבית ולהבטיח השתתפות של מציעים בעלי מומחיות רלוונטית בשוק הקיים. מבוקש להבהיר האם לצורך עמידה בתנאי הסף ניתן להסתמך על עמידת חברת האם של המציע בתנאי הסף, או לחלופין האם ניתן להציע את ההצעה באמצעות חברת האם אשר עומדת בתנאי הסף ולאחר מכן להסב את הזכיה במכרז לחברת פרויקט אשר נמצאת בשליטה של המציע (לרבות שליטה משותפת)	מקובל חלקית. יעודכן שניתן להוכיח עמידה בתנאי הסף באמצעות חברת האם ובלבד שחברת האם היא בעלת השליטה במציע (לא שליטה משותפת).

95.	מכרז	5.1.2(i)	מבוקש לאשר כי דרישת ההון העצמי (20 מיליון ₪) ניתנת להוכחה : (א) גם באמצעות תאגיד האם, בעל השליטה ; וכן מבוקש להבהיר את המועד הקובע להוכחת ההון (מועד ההגשה או מועד הזכייה).	יובהר שהמועד להוכחת ההון הוא מועד ההגשה ושניתן להוכיח באמצעות חברת האם. נזכיר כי הזוכה מתחייב להקים תאגיד פרויקט. כך שהתחייבות חברת האם צריכה להינתן גם בדרך של אפשרות להמחות את זכויות המציע לחברת הפרויקט.
96.	מכרז	5.1.2(ii)	תחום האגרו-וולטאי בישראל הוא תחום חדש, ולמיטב הידיעה, נכון להיום, ישנו בישראל יזם אחד בלבד שהינו בעל ניסיון בהקמה של מתקן אגרו וולטאי בסדר הגודל המתאים למתקנים שיוקמו בעקבות המכרז. לפיכך, הדרישה בנוסחה הנוכחי הינה דרישה מפלה ובלתי שוויונית, המצמצמת את התחרות באופן מהותי ואף עלולה להצביע בפועל על מציע מסוים. בנוסף, קיימת סתירה בין סעיף 5.1.2(ii), שבו נדרש ניסיון בהקמה של מתקן אגרו-וולטאי, לבין סעיף 5.2.2(ii), שבו הוגדרה דרישת ניסיון רחבה יותר - בייזום, פיתוח, הקמה או הפעלה - ואף נקבע כי ניסיון בייזום בלבד יקבל משקל נמוך יותר. לאור האמור, מבוקש לתקן את הסעיפים הנ"ל ולהבהיר כדלקמן : א. למחוק את הדרישה לניסיון בהקמת מתקן אגרו וולטאי דווקא, או לכל הפחות להבהיר כי ניתן לעמוד בה גם באמצעות ניסיון בייזום ו/או פיתוח, אשר יקבלו משקל זהה למשקל ניסיון בהקמה ו/או הפעלה של מתקן אגרו וולטאי. ב. למחוק את הדרישה לניסיון בהקמת מתקן אגרו וולטאי דווקא, או לכל הפחות להבהיר כי ניסיון מוכח של המציע בהקמה ובהפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים בהיקף העולה על 110 MWp ו-240 MWh מגה-ואט ייחשב כתנאי מספק לעמידה בתנאי הסף, ובמשקל זהה, גם ללא ניסיון קודם בהקמה של מתקנים אגרו-וולטאיים. לחלופין, מבוקש להבהיר כי ניתן יהיה לעמוד בדרישה זו גם באמצעות התקשרות עם קבלן הקמה בעל ניסיון רלוונטי בהקמת פרויקטים אגרו-וולטאיים, וזאת מכוח מזכר עקרונות שיוצג תוך 90 יום ממועד הזכייה.	עיקר הדרישה לא מקובלת. התנאים מאפשרים למספר יזמים מהארץ או מהעולם להגיש הצעה. יחד עם זאת מקובל כי ניתן יהיה לעמוד בדרישה זו גם באמצעות התקשרות עם קבלן הקמה בעל ניסיון רלוונטי בהקמת פרויקטים אגרו-וולטאיים. ניסיון כאמור יוכח באמצעות הגשת הסכם עקרונות חתום ביום הגשת ההצעות. אין סתירה בין הסעיפים : סעיף 5.1.2(ii) קובע תנאי סף, ואילו סעיף 5.2.2(ii) קובע אמות מידה לניקוד איכות של מציעים שעמדו בתנאי הסף.
97.	מכרז	5.1.2(ii)	מבוקש להבהיר מהו "סדר הגודל המתאים" הנדרש לניסיון בהקמת מתקן אגרו-וולטאי (הספק מותקן ב-MW ו/או שטח בדונם).	מקובל 100 דונם.
98.	מכרז	5.1.2(ii) 5.2.2(ii)	מבוקש להגדיר פעילות פוטו-וולטאית מינימלית, בישראל או בעולם, <u>מכל סוג שהוא</u> (קרקעי ודו-שימוש) חלף התנאי של ניסיון בהקמת מתקן אגרו-וולטאי בסדר גודל דומה לזה שבמכרז. לחלופין, וככל שהבקשה לא תתקבל, מבוקש לאפשר עמידה בתנאי סף זה גם באמצעות <u>שותפים עסקיים</u> של המציע ו/או תאגידים קשורים של המציע, כדי להציג פעילות אגרו-וולטאית בעולם.	מקובל שניתן יהיה להוכיח ניסיון באמצעות שותף עסקי או קבלן כמפורט לעיל בהערה 96.

99.	מכרז	5.2.2	מבוקש לאפשר הוכחת עמידה בתנאי זה גם באמצעות חברות קשורות של המציע (במקרה זה, חברת אם השולטת במציע ו/או חברות אחיות כהגדרתן בחוק ניירות ערך).	ראו לעיל. לא די בניסיון של חברה קשורה. על המציע לעמוד בתנאים בעצמו או באמצעות אחד ששותף להגשת ההצעה או קבלן מבצע בעל ניסיון מתאים שחתמו איתו על הסכם עקרונית במועד הגשת ההצעה.
100.	מכרז	5.2.2	מבוקש לפרט את אמות המידה ותת-הקריטריונים לניקוד רכיבי האיכות (איתנות פיננסית, ניסיון, צוות מוצע, מתווה תכנוני, ניסיון מו"פ).	לא מקובל.
101.	מכרז	5.3.3	הדרישה להציג את דמי השימוש (בין אם בתקופת הייזום, ההקמה ובין אם בתקופת ההפעלה) כשהם מהווים אינה ברורה. סעיף 5.3.4 ממילא קובע שהתשלומים ישולמו אחת לרבעון, ולא באופן מהוון ומראש. כמו כן, אין ודאות מה תהיה התקופה המלאה שבגינה ישולמו דמי השימוש (במיוחד כאשר מדובר בתקופת הייזום ובתקופת ההקמה) ומשכך קשה להציג תחשיב מהוון באופן מדויק. ממילא, אם כל המציעים נדרשים להוון לפי אותם נתוני בסיס, די להציג את ההצעה בחישוב שנתי (למשל, X ש' לדונם, או X ש' לשנה) כדי לבצע השוואה ראויה בין ההצעות השונות.	לא מקובל. מצוין בסעיף 5.3.3.3 שתקופת ההיוון היא 23 שנים. שיטת ההיוון הכרחית על מנת להשוות את ההצעות באופן שוויוני.
102.	מכרז	5.3.3.1	מבוקש להבהיר כי מענק החתימה ו/או התשלומים למזמין בתקופת הייזום יוחזרו לזוכה במקרה של ביטול המכרז עקב אי קבלת היתרים שלא עקב הפרת התחייבויות הזוכה.	לא מקובל.
103.	מכרז	5.3.3.3	מבוקש לתקן את סעיף קטן (ii) כך שדמי השימוש בתקופת ההפעלה יוצמדו באותו מנגנון הצמדה אליו יוצמדו תקבולי המציע ממכירת החשמל מהמתקן. בנוסף, מבוקש להבהיר מה שיעור ההיוון של דמי השימוש בתקופת ההפעלה.	מקובל חלקית. שיעור ההיוון יהיה 6%.
104.	מכרז	5.3.4	מבוקש לתקן את סעיף קטן (ב) כך שמדד הבסיס להצמדת דמי השימוש בתקופת הייזום ובתקופת ההקמה יהיה המועד הידוע במועד החתימה על ההסכם, וביחס לדמי השימוש בתקופת ההפעלה, המדד הידוע במועד ההפעלה המסחרית.	לא מקובל.
105.	מכרז	5.3.5 5.3.8 5.3.9	מבוקש לכלול העתק סודי של הצעת המחיר. המידע הנדרש במסגרת המודל הכלכלי/עסקי, אומדן ההכנסות החזוי והנחות היסוד המסחריות כולל נתונים בעלי אופי סודי מובהק, סודות מסחריים ומקצועיים של המציע. נבקש לאשר כי המציע יהיה רשאי לצרף להצעתו עותק חסוי של מעטפה ב' (הצעת המחיר והמודל הכלכלי), שבו יושחרו סודות מסחריים ונתונים פיננסיים פנימיים, אשר לא ייחשף לעיון יתר המציעים במכרז.	מקובל.

106.	מכרז	5.3.5-5.3.9	א. מבוקש להבהיר כי זכות המזמין לפי סעיף 5.3.5 לחוברת המכרז בעניין "אחוז השתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט" (טרם מימוש אופציית השותפות); לפי סעיף 3.6 להסכם (נספח א') בעניין תשלום של "___% מהכנסות תאגיד הפרויקט בגין מכירת חשמל"; ולפי סעיף ה' לטופס הצעת המחיר (נספח ז') שעניינו "שיעור השתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט: ___%"; היא אותה זכות כלכלית וכי לא מדובר בזכויות נפרדות ו/או מצטברות. לחלופין, ככל שמדובר בזכויות נפרדות ו/או מצטברות מבוקש להבהיר את היחס בין הסעיפים הנ"ל. בנוסף, בהינתן שהמזמין אינו מעמיד הון עצמי לצורך מימון הפרויקט ואינו נושא בעלויות ובהוצאות הכרוכות בו, מבוקש להבהיר כי בכל מקרה, זכאות המזמין תוגבל לאחוז השתתפות ברווחי תאגיד הפרויקט הנובעים ממכירת חשמל ולא בהכנסותיו. ב. מבוקש להבהיר כי הזכות הכלכלית להשתתפות בהכנסות/רווחי תאגיד הפרויקט, כאמור בסעיף א' לעיל, ממצה את מלוא זכויותיו הכלכליות של המזמין הנובעות מהחזקה בשיעור של 3% בשותפות, כאמור בסעיף 5.3.7 לחוברת המכרז, וכי המזמין לא יהיה זכאי לזכויות כלכליות נוספות. לחלופין, ככל שאין זו הכוונה, מבוקש לפרט באופן ברור ומלא אילו זכויות כלכליות נוספות מוקנות למזמין, כיצד הן מחושבות, ומה היחס בין לבין אחוז ההשתתפות בהכנסות לפי סעיף א' לעיל. ג. ככל שמדובר בזכויות נפרדות ו/או מצטברות מבוקש להבהיר את היחס בין הסעיפים הנזכרים בסעיפים א'-ב' לעיל, וכן להבהיר האם במתווה שכירות (ככל שלא תמומש אופציית השותפות) יהא המזמין זכאי במצטבר לדמי שימוש, לאחוז (בהתאם להצעת מחיר) מהכנסות/רווחי תאגיד הפרויקט, וכן ל-3% זכות כלכלית בשותפות.
107.	מכרז	5.3.8	מבוקש להבהיר האם במקרה של מימוש הזכות להצטרף כשותף, המזמין יידרש להעמיד את חלקו בהון העצמי וכן לשאת באופן יחסי בטוחות וערבויות לטובת הפרויקט, או שהויתור על דמי השימוש הינו חלף כל אלה.
108.	מכרז	5.3.10	מבוקש לתקן את הסעיף ולקבוע כי למזמין תעמוד אופציה להיכנס כשותף בתאגיד הפרויקט עד למועד הסגירה הפיננסית. לחלופין, ככל שהבקשה כאמור לא תתקבל, מבוקש להבהיר כי כלל העלויות הכרוכות במימוש אופציית השותפות, לרבות כל מס שיחול בקשר עם הקצאת מניות למזמין, יחולו על המזמין בלבד.
			א. מובהר כי סעיף 5.3.5 למכרז, סעיף 3.6 להסכם וסעיף ה' לטופס הצעת המחיר מתייחסים לאותה זכות להשתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט. ב. לא מקובל. אלה שתי זכויות נפרדות. ג. מקובל. יובהר כי ככל שהמזמין לא יממש את אופציית הכניסה לשותפות, הוא יהיה זכאי במצטבר לדמי שימוש, לאחוז ההשתתפות בהכנסות תאגיד הפרויקט בהתאם להצעת המחיר, ולזכות כלכלית בשיעור של 3% בשותפות.

109.	מכרז	5.4.1	האם שותפות לא רשומה יכולה להגיש הצעה במכרז?	לא. הצעה במכרז תוגש רק על ידי יחיד בעל ת"ז ישראלי או תאגיד הרשום בישראל.
110.	מכרז	6.2	מבוקש להבהיר כי: 1. הזוכה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי המכרז וההסכמים לחברת פרויקט ייעודית (SPC / SPV) המוחזקת על ידו (במישרין או בעקיפין), ללא צורך בקבלת הסכמה נוספת מאת המזמין אלא במתן הודעה בכתב בלבד. 2. ככל שנדרשת הסכמת המזמין להעברת זכויות ו/או התחייבויות לאחר, נבקש לאשר מפורשות כי הסכמת המזמין כאמור "לא תסורב אלא מטעמים סבירים בלבד". 3. ניתן יהיה לשעבד את הזכויות מכח הסכמי המימון לטובת מממן הפרויקט.	לא מקובל. מובהר כי במסגרת המכרז הזוכה מתחייב להקים תאגיד פרויקט בצורת שותפות ולהעביר אליו את זכויותיו.
111.	מכרז	6.5	א. מבוקש להבהיר כי בכל מקרה אחריות הזוכה תחול על נזקים ישירים בלבד, וכי הזוכה לא יהיה אחראי לנזקים עקיפים ו/או תוצאתיים ו/או לנזקים המצויים באחריות המזמין ו/או שנגרמו ברשלנות ו/או בזדון על ידי המזמין ו/או מי מטעמו. ב. בהינתן שהמתקן מטבעו אינו מתאים לסביבת ילדים, בין היתר מאחר שהוא כולל תשתיות וציוד חשמלי העלולים להיות מסוכנים, מבוקש להבהיר כי המזמין לבדו יהיה אחראי לכל נזק שייגרם למי ממשותפי הפעילות שאינה חקלאית בסביבת המתקן, והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הזוכה בקשר לכך.	לא מקובל.
112.	מכרז	6.5	מוצע לבצע את השינויים הבאים: - מוצע למחוק את המילים: "מלאה ובלעדית" ולהחליפן במילים: "ע"פ דין"; - מוצע למחוק את המילה: "כל"; - מוצע להוסיף את המילה: "ישיר" אחרי "נזק"; - מוצע למחוק את המילים: "בתוך 14 ימים...וכן"; - מוצע למחוק את המילים: "לפי המוקדם ביניהם" לעניין המצאת אישורי הביטוחים- הואיל וחברות הביטוח מתנות הנפקת אישורי ביטוח בהגדרה מדויקת של היקף העבודות ומועד תחילתן בפועל, נבקש לקבוע כי המצאת אישור הביטוח על ידי הזוכה תתבצע עד 14 ימים קלנדריים לפני תחילת ביצוע העבודות במקרקעין (או קבלת צו תחילת עבודה), ולא בתוך 14 ימים ממועד הודעת הזכייה.	שינויי הסעיף לא מקובל. המצאת אישורי הביטוח מקובל.
113.	מכרז	7.1.2	המזמין מתבקש לקבוע כי איחור בביצוע תשלום לא יהווה עילה אוטומטית לביטול ההתקשרות, אלא לאחר מתן הודעה מראש ותקופת ריפוי סבירה.	מקובל.

114.	מכרז	7.1.4-7.1.5	מבוקש לקבוע כי מנגנון ההצמדה יהיה דו-כיווני (עלייה וירידה של המדד).	לא מקובל.
115.	מכרז	7.1.5	מבוקש לקבוע כי ריבית פיגורים תחל לחול רק לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימי עסקים ולאחר שחלפה תקופה זו מבלי שהתשלום בוצע, כך שאיחור טכני או מנהלי קל שיתוקן בתוך תקופת הריפוי האמורה לא יישא ריבית פיגורים ולא ייחשב כהפרה.	מקובל.
116.	מכרז	8.1.1	מבוקש להוריד את ערבות ההקמה מהמסמכים הנדרשים כדי להציע הצעה במכרז, שכן זו תידרש, אם לא תימחק (בהתאם לבקשה) רק בשלב מאוחר יותר.	לא מקובל.
117.	מכרז	8.2.3	מבוקש לאשר כי פגמים טכניים/פורמליים בטפסים ובנוסחי המסמכים (להבדיל מפגם מהותי) ניתנים לתיקון או השלמה ולא יביאו לפסילת ההצעה.	מקובל.
118.	מכרז	8.2.1.3	מבוקש לקבל דוגמאות לאסמכתאות להוכחת ניסיון מקצועי.	לא מקובל.
119.	מכרז	8.6.2	מבוקש להבהיר כי מציע שלא יסכים להאריך את תוקף הצעתו לאחר 3 חודשים יהיה רשאי להשתחרר מהצעתו ולקבל את ערבותו בחזרה.	לא מקובל. הדבר מובהר בסעיף עצמו.
120.	מכרז	9.1.3	מבוקש לקבוע תוקף אחיד ערבות ההצעה לכלל המציעים (סעיף 6 לנספח ד' – נוסח ערבות הצעה). הנוסח הנוכחי של הסעיף משאיר פתח לכל מציע להכניס תאריך שונה.	מקובל. ייקבע תוקף ערבות הצעה אשר יהיה אחיד לכלל המציעים. תוקף הערבות יהיה לשנה מהמועד האחרון להגשה ויכלול התחייבות להארכה בשנה כל פעם עד לתום תקופת הייזום. הערבות תחולט אם לא תוארך עד 30 ימים לפני מועד תום תוקפה.
121.	מכרז	9.1.7	מבוקש לקצוב את המועד בחירת זוכה ולהשבת ערבות ההצעה לתקופה של עד 3 חודשים.	לא מקובל.
122.	מכרז	9.2 11.1.3	מבוקש למחוק את הדרישה להעמיד ערבות הקמה. לחילופין, וככל ובקשה זו לא תתקבל, יובהר כי סכום ערבות ההקמה נקבע על סך של 4,000,000 ש"ח. מדובר בסכום גבוה ביותר! המטיל עול מימוני כבד ומכביד על מסגרות האשראי של הזוכה עוד אפילו טרם קבלת היתרי הבנייה. יתירה מכך, עלויות מימון עודפות אלו יהיו פגיעה בהצעה המסחרית. משכך, מבוקש להבהיר ולאשר כי הפקדת ערבות ההקמה תתבצע כתנאי לעלייה לקרקע בפועל (בשלב ההקמה), ולא בתוך 10 ימים ממועד הודעת הזכייה (בשלב הייזום), שבו תמשיך לעמוד בתוקפה ערבות ההצעה. בנוסף, מבוקש להפחית את גובה הערבות משמעותית- לסך של 1,000,000 ₪. לחלופין, מבוקש לקבוע מנגנון הפחתה הדרגתי לערבות ההקמה בהתאם להתקדמות הביצוע באבני הדרך של הפרויקט (כגון: הפחתה ב-50% עם השלמת הקמת הקונסטרוקציה/הפאנלים, והיתרה עד לקבלת אישור הפעלה מסחרית).	מקובל חלקית. העמדת ערבות של 1.25 מיליון ₪ עם הודעה על הזכייה, והגדלה ל-2.5 מיליון ש"ח במועד העלייה לקרקע.

123.	מכרז	9.2.1	מבוקש לבחון הפחתת סכום ערבות ההקמה לסכום של 2,000,000 ₪, או לשיעור מידתי אחר מהיקף ההשקעה בפועל, ולהתנות את מועד הפקדתה בהשלמת הסגירה הפיננסית.	לא מקובל. ראו מנגנון בהערה 122 לעיל.
124.	מכרז	9.2.4	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שבטרם ביטול הזכייה עקב אי הפקדת ערבות הקמה תינתן לזוכה הודעה מוקדמת ותקופת ריפוי של לפחות 14 ימי עסקים.	לא מקובל.
125.	מכרז	9.2.5	מבוקש לקצוב את המועד להשבת ערבות ההצעה.	לא מקובל.
126.	מכרז	9.3	מבוקש למחוק את הדרישה להעמיד ערבות הפעלה. לחילופין, מבוקש להוריד את סכום הערבות ל 500,000 ₪ או לקצר את התקופה שערבות ההפעלה נדרשת, כך שלא תחול לאורך כל תקופת ההפעלה.	לא מקובל.
127.	מכרז	10.6	המזמין מתבקש להבהיר כי טרם פסילת הצעה או ביטול זכייה בגין מידע מטעה לכאורה או פגיעה לכאורה במטרת ההתקשרות, תינתן למציע הזדמנות מלאה להציג הבהרות, לרבות זכות שימוע, ולהביא מסמכים משלימים.	מקובל. תיקבע תקופת ריפוי של 30 ימים וחובת שמיעת הזוכה.
128.	מכרז	11.1.5	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שבטרם ביטול הזכייה תינתן לזוכה הודעה בכתב והזדמנות סבירה, בת 60 ימים לפחות, לתקן את ההפרה הנטענת.	לא מקובל. ראו לעיל.
129.	מכרז	11.3	הסכמי ההתקשרות מול קבלני הביצוע וקבלני המשנה כוללים נתונים מסחריים ותנאים פיננסיים סודיים (כגון מחירי עלות, תנאי תשלום ומנגנונים מסחריים פנימיים). משכך, מבוקש לקבוע כי זכות העיון של המזמין בהסכמי קבלני הביצוע/המשנה תוגבל לבחינת עמידתם בדרישות הדין, הבטיחות, הניסיון המקצועי ואישורי הביטוח בלבד והזוכה יהיה רשאי להשחיר/להשמיט מהסכמים אלו כל נתון מסחרי, כספי או סודי.	מקובל.
130.	מכרז	12.1-12.4	מבוקש לתקן את מנגנון חילוט הערבויות כך ש: (א) חילוט ייעשה רק לאחר התראה ומתן תקופת ריפוי סבירה, בת לפחות 60 ימים, ובלבד שההפרה לא תוקנה; (ב) סכום החילוט יוגבל לנזק שהוכח בפועל ולא יהיה אוטונומי/קבוע; (ג) במקרה של מחלוקת יוקפאו הליכי החילוט עד להכרעה.	לא מקובל. קיים מנגנון שימוע.
131.	מכרז	12.3 8.6	הניסוח הנוכחי יוצר כפל סנקציות חריג (גם חילוט ערבות ההצעה, גם פיצוי מוסכם של 5% וגם תביעת נזקים בפועל). כמו כן, המונח "סכום הצעתו" אינו מוגדר בבירור בהקשר של מכרז זה. משכך, מבוקש לקבוע כי חילוט ערבות ההצעה יהווה פיצוי מוסכם, סופי וממצה בגין ביטול זכייה או אי-חתימה על ההסכמים, ולא ייגבה בנוסף פיצוי מוסכם בשיעור 5%.	לא מקובל. נושא המקרקעין הוא באחריות בלעדית של המציע. עליו לערוך את הבדיקות הנדרשות ואין התחייבות לגבי אפשרות ההקמה. ממילא המכרז נותן מענה למצב שלא ניתן לקדם את הפרויקט. הפיצוי הוא פיצוי מינימום בגין הפרת ההתחייבות לאחר שכבר יצאה הודעת הזכייה.

בנוסף, מבוקש להבהיר כי הפיצוי לא יחול במקרים שבהם האיחור, העיכוב או חזרת המציע מהצעתו נובעים מגילוי אי-התאמה מהותית במקרקעין שלא גולתה במסמכי המכרז, משינוי נסיבות מהותי/רגולטורי, או מאירוע כוח עליון.			מקובלת ההערה שה-5% יהוו מיצוי של הפיצוי.
132. מכרז	12.4	המזמין מתבקש לקבוע כי בטרם ביטול ההתקשרות תוענק לזוכה תקופת ריפוי של לפחות 30 ימים.	לא מקובל.
133. מכרז	13.3	מבוקש לבטל את הסעיף. אין זה סביר שהמזמין יבטל, יקפיד או ישנה את המכרז באופן חד צדדי, בכל עת וללא פיצוי למציע/לזוכה לאחר שהושקעו כספים ומשאבים בהכנת ההצעה. לחלופין, מבוקש לאשר כי במקרה של ביטול/הקפאת המכרז לאחר הגשת הצעות, יושבו למציע הוצאותיו הישירות בהכנת ההצעה, לרבות עלויות ייעוץ ובדיקות.	לא מקובל.
134. מכרז	14.1	מבוקש לקצר את התקופה בת 90 הימים לפניית המציע שדורג שני, או לחלופין לקבוע כי בתום התקופה, המציע השני יהיה רשאי למשוך את הצעתו וערבותו תושב לו.	מקובל חלקית. תוגדר תקופה של 180 ימים.
135. מכרז	14.3	מבוקש לקצוב את המועדים לקיום הליך תחרותי נוסף.	לא מקובל.
136. מכרז	14.3	מבוקש לאשר כי הליך תחרותי נוסף יתקיים באופן שוויוני מול כלל המציעים הסופיים, לפי כללים ומועדים אחידים שיפורסמו מראש, ולא לפי שיקול דעת בלעדי בלבד.	ככל שייערך הליך תחרותי נוסף, הוא יתקיים בהתאם לעקרונות שבהם התקיים ההליך התחרותי הראשון.
137. הסכם ההתקשרות	מבוא	מבוקש להבהיר את טיב זכויות המזמין במקרקעין נשוא ההסכם ולהמציא את חוזה החכירה ו/או כל אסמכתא רלוונטית אחרת.	מקובל.
138. הסכם ההתקשרות	מבוא	מבוקש להבהיר כי המזמין הינו בעל הזכויות והמחזיק הבלעדי במקרקעין.	לא מקובל. כאמור בסעיף 2.2.1 להסכם צוין כי המזמין הוא בעל הזכויות במקרקעין, ובמכרז צוין בסעיף 4.3.5 כי אין בידי המזמין מידע קונקרטי וממצה, בין היתר, בדבר מחזיקים, תפיסות או ממצאים אחרים.
139. הסכם ההתקשרות	מבוא	מבוקש למסור תשריט קריא וכן תשריט בקובץ מדיד (DWG/GIS) הכולל גבולות מדויקים, שטח נטו לכל תא שטח, וזכויות צד ג' רלוונטיות (רמ"י, שכנים, ניקוז, תשתיות).	אין תשריטים כמבוקש.
140. הסכם ההתקשרות	-	חסר בהסכם סעיף מימון (קיים בהסכם שותפות, אך כאמור הסכם זה לא ייחתם בין הצדדים ככל והמזמין לא ירצה להיכנס כשותף). משכך, מבוקש להוסיף בהסכם סעיף זה, אשר מאפשר לזוכה לקבל מימון לפרויקט מגוף פיננסי חיצוני במתווה של Project Finance, רצף מוסדי, מימון של צבר פרויקטים יחדיו, או בכל דרך מקובלת אחרת וכי המזמין ישתף פעולה עם הזוכה כדי לאפשר את קבלת המימון האמור,	מקובל.

	ובכלל זה יחתום על כל מסמך סביר ומקובל בנסיבות העניין (לרבות הסכם ישיר מול הגורם המממן), ובלבד שלא יהא בכך כדי להטיל עליו חבות כספית כלשהי או התחייבות החורגת מהוראות הסכם זה.			
141.	הסכם ההתקשרות	-	מבוקש להוסיף סעיף סודיות להסכם ההתקשרות בנוסח מקובל.	מקובל.
142.	הסכם ההתקשרות	1.3	מבוקש לפרט גוש, חלקה, ייעוד וגודל השטח של כל תא שטח. מבוקש להבהיר כי שטח המקרקעין יהיה כפי שייקבע בהסכם החכירה ו/או בהיתר הבנייה להקמת המתקן.	אין תשריטים כמבוקש.
143.	הסכם ההתקשרות	1.4	מבוקש להבהיר כי המזמין יחתום על כל בקשה ו/או מסמך עליהם נדרשת חתימת בעל הזכויות במקרקעין, וכן כי ימסור לזוכה כל מסמך ו/או מידע רלוונטיים המצויים בידיו, וזאת בהקדם האפשרי.	מקובל חלקית. יוסף תנאי שהמצאה כאמור תיעשה לפי הנדרש לצורך קידום הפרויקט.
144.	הסכם ההתקשרות	1.4	מבוקש להבהיר כי קידום המתקן במקרקעין, הקמתו והפעלתו, בהתאם להוראות המכרז ו/או ההסכם, לא ייחשבו לפגיעה בזכויות המזמין במקרקעין.	לא מקובל.
145.	הסכם ההתקשרות	1.5 1.7	מבוקש לתקן את סעיף 1.5 להסכם כך שתקופת הייזום לא תעמוד על 12 חודשים בלבד, אלא על 5 שנים לפחות.	לא מקובל. ההסכם יתוקן בהתאם לאמור לעיל.
146.	הסכם ההתקשרות	1.6	מבוקש להבהיר כי הזוכה יישא רק בהוצאות ועלויות הקשורות באופן ישיר לפרויקט, ולהוסיף בסוף הסעיף: "מובהר כי הזוכה לא יישא בעלויות, בתשלומים ובהוצאות שהיו חלים על המזמין גם אלמלא ההתקשרות בהסכם עם הזוכה ו/או הקמת המתקן ו/או הפעלתו, וכן בעלויות, בתשלומים ובהוצאות החלים על המזמין בהתאם להוראות הסכם זה".	לא מקובל.
147.	הסכם ההתקשרות	1.6	מבוקש להבהיר כי המזמין יישא בכל העלויות החלות על בעל זכויות במקרקעין ואשר היו חלות עליו גם אלמלא הקמת המתקן.	לא מקובל.
148.	הסכם ההתקשרות	1.7	לוחות הזמנים בהסכם בעייתיים מאוד ואינם ישימים ולכן מבוקש להעלות את משך התקופות המנויות.	מקובל חלקית. ראו הערה 34 לעיל.
149.	הסכם ההתקשרות	1.7	מבוקש להבהיר את מנגנון קבלת אישור עלייה לקרקע. לחלופין, לקבוע כי אישור עלייה לקרקע יינתן תוך 90 יום ממועד קבלת כל האישורים הנדרשים והמאפשרים את התחלת העבודות.	מנגנון אישור העלייה לקרקע מפורט בסעיף 2.1.4.10 למכרז: אישור בכתב מהמזמין בתוך 45 ימים מהגשת המסמכים להוכחת היתר הבנייה ואישור העלייה לקרקע.
150.	הסכם ההתקשרות	1.7	מבוקש להבהיר כי במועד אישור עלייה לקרקע המזמין ימסור לזוכה חזקה במקרקעין כשהוא נקי מכל אדם ו/או חפץ ו/או זכות צדדים שלישיים, ותאפשר לזוכה להקים באתר את המתקן מעל הגידולים החקלאיים.	לא מקובל. העלייה לקרקע תהייה מתואמת. ההקמה היא בשטח בית ספר מקווה ישראל וייקבעו נהלי עבודה מסודרים שיבטיחו עבודה בטיחותית וללא הפרעה.

151.	הסכם ההתקשרות	1.8	מבוקש להבהיר כי בכל סתירה בין הסכם השותפות ו/או תקנון השותף הכללי לבין מסמכי המכרז וההסכם, יגברו הוראות המכרז וההסכם.	מקובל.
152.	הסכם ההתקשרות	1.9	מבוקש להבהיר כי התכנון החשמלי של המתקן ייעשה בהתחשב בצרכי הקמת המתקן והפעלתו בלבד. כל תוספת, שינוי או התאמה הנדרשים לצרכיו הייחודיים של המזמין יהיו כפופים לאישור מראש ובכתב של הזוכה, ויבוצעו על חשבון המזמין, לרבות עריכת התחשבות נפרדת בגין העלויות הכרוכות בכך.	לא מקובל.
153.	הסכם ההתקשרות	1.9	מבוקש לקצוב את המועד לקבלת אישור המזמין, או לחלופין להבהיר כי האישור יתקבל בתוך זמן סביר ומבלי לעכב או למנוע את מימוש הפרויקט.	לא מקובל.
154.	הסכם ההתקשרות	1.9	מבוקש להבהיר כי המזמין לא יסרב ליתן את האישור הנדרש אלא מטעמים סבירים, אשר ינומקו בכתב, וכי לזוכה תינתן אפשרות לתקן את התכנון בהתאם להערות סבירות ושימוות של המזמין.	לא מקובל.
155.	הסכם ההתקשרות	1.9	1. מבוקש להבהיר כי כל עלות הנובעת מהגדלת חדר השנאים, התאמתו לצרכים עתידיים של המזמין, או שדרוג מערכת החשמל הקיימת של המזמין (מעבר לתשתיות הנדרשות במישרין לצורך הקמת המתקן האגרו-וולטאי וחיבורו לפי דרישות חח"י), תמומן במלואה על ידי המזמין או תקוזז מתשלומי דמי השימוש. 2. הסכמת ו/או אישור המזמין לתוואי הכבלים, מיקום חדר השנאים והתכנון החשמלי לא תסורב אלא מטעמים סבירים בלבד, בכפוף לכך שהתכנון עומד בדרישות ההנדסיות של חח"י ובכללי הבטיחות. 3. על מנת שלא לגרום לעיכובים במסגרת הזמנים, מבוקש לקבוע כי תשובת המזמין לתכניות החשמליות שתוגשנה על ידי הזוכה תינתן בתוך 14 ימי עסקים ממועד הגשתן; ככל שאישור המזמין לא יינתן או לא יימסרו הערות מנומקות בתוך פרק זמן זה, יראו את התכנון כמאושר.	לא מקובל – הובהר שעלות חדר השנאים היא על הזוכה. כל עלות נוספת הנובעת מעבודות לטובת המזמין שאינן קשורות למתקן, ימומנו על ידי המזמין.
156.	הסכם ההתקשרות	2	יש להוסיף כי פעולות חקלאיות שגרתיות (כגון זריעה, השקיה, דישון, ריסוס וקציר) לא יהיו כפופות לאישור הזוכה, אך פעולות חריגות העלולות להשפיע על תפקוד המתקן (כגון חריש עמוק או פעולות היוצרות אבק רב) יתואמו מראש עם תאגיד הפרויקט ויבוצעו ככל הניתן באופן שממזער את הפגיעה בתפוקת המתקן.	מקובל חלקית. הפעולות החקלאיות יבוצעו בתיאום אולם המתקן לא יפריע לפעילות החקלאית.
157.	הסכם ההתקשרות	2.1	מבוקש להבהיר: א. כי התחייבות הזוכה הינה בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת המתקן, וכן לקבלת תשובת מחלק חיובית שאינה נדחית ואשר ניתן מכוחה להקים את המתקן. ב. כי ככל שתתקבל תשובת מחלק שלילית או נדחית יתבטל ההסכם מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה ו/או דרישה כלפי משנהו והמזמין ישיב לזוכה את	מקובל חלקית. יובהר שאם לא ניתן יהיה להקים את המתקן בגלל תשובת מחלק שלילית או חיובית חלקית שאינה מאפשרת הקמה של מתקן, יבוטל ההסכם מבלי שיהיה למי מהצדדים טענות כלפי משנהו, ובלבד שהזוכה עשה כל מאמץ לשפר את תשובת המחלק.

			ערבות המכרז את התשלומים ששילם הזוכה למזמין והוצאות בגין תשלומים לצדדים שלישיים בהן נשא הזוכה, כנגד המצאת חשבונית מס כדין. כי התחייבויות הזוכה הינן בכפוף לשיתוף פעולה מצד המזמין, לרבות חתימה על כל מסמך עליו נדרשת חתימת בעל הזכויות במקרקעין.			
158.	הסכם ההתקשרות	2.1.2	המזמין מתבקש לתקן את נוסח הסעיף באופן שהיזם לא יצהיר כי בדק את כלל מאפייני המקרקעין בפועל, אלא כי ניתנה לו אפשרות לבצע בדיקות כאמור.	לא מקובל.		
159.	הסכם ההתקשרות	2.1.3	המזמין מתבקש להבהיר כי הסעיף כפוף לתיאום מלא עם הזוכה וכן להוראות כל דין, ביטוח ואחריות שיידרשו לצורך מימוש האמור בו.	לא מקובל. יובהר כי כניסה לאזור המתקן יעשה בהתאם לנוהל והוראות בטיחות שיוסכם עם הזוכה.		
160.	הסכם ההתקשרות	2.1.3	יש להוסיף לסעיף כי על הפעילות החקלאית להתבצע בהתאם להוראות כל דין (לרבות ביחס לסוג הגידולים אותם ניתן לגדל בשטח הפרויקט, ככל וישנה הגבלה) ובצורה סבירה על מנת למנוע גרימת נזק ו/או פגיעה במתקן ו/או בתפוקתו, לרבות מניעת הצללה על המתקן. מובהר כי לא יחולו על הקיבוץ מגבלות כלשהן בנוגע לביצוע ריסוסים בשטח הפרויקט ובסביבתו כחלק מפעילותו החקלאית, למעט מגבלות והוראות משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות, לפי העניין.	לא מקובל. אולם הסעיף יותאם כך שיובהר שהפעילות תיעשה בכפוף להוראות בטיחות שייקבעו.		
161.	הסכם ההתקשרות	2.1.4	מבוקש להבהיר כי הכל בכפוף להתחייבות המזמין לשתף פעולה עם הזוכה בקבלת כל האישורים, ההיתרים וההסכמות הנדרשים על פי כל דין להקמת המתקן ולהפעלתו.	לא מקובל.		
162.	הסכם ההתקשרות	2.1.4.8	מבוקש לתקן שבמקרה שבו לא תאושר תכנית חדשה במהלך תקופת היזום, זאת בשל עיכובים הנובעים ממוסדות התכנון, יהיה המציע זכאי להארכה של תקופת היזום ללא קנסות.	לא מקובל.		
163.	הסכם ההתקשרות	2.1.5	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שבמקרה בו לא ניתן יהיה לקדם את הפרויקט מסיבות שתלויות אך ורק במזמין, תעמוד לזוכה זכות להשבת התשלומים ששלמו למזמין כאמור בסעיף 3 בעמוד 34 לחוברת המכרז.	לא מקובל.		
164.	הסכם ההתקשרות	2.1.5	מבוקש להבהיר כי ויתור כאמור לא יחול בנסיבות בהן המזמין הפר את התחייבויותיו על פי ההסכם ו/או כי אין באמור בכדי לגרוע מזכויות הזוכה על פי כל דין.	לא מקובל.		
165.	הסכם ההתקשרות	2.2	מבוקש להוסיף הצהרות נוספות מטעם המזמין : 1.1.1. הוא חברה ממשלתית, אשר נוסד והתאגד כדין על פי חוקי מדינת ישראל.	לא מקובל.		

				1.1.2. זכויותיו במקרקעין נקיות וחופשיות מכל שעבוד, עיקול, משכון או זכות צד שלישי אחרת. 1.1.3. באם יוגשו תביעות או יינקטו הליכים משפטיים כלשהם ו/או באם יוטל עיקול ו/או שיעבוד על שטח המקרקעין בתקופת הסכם זה, המזמין יפעל, כמיטב יכולתו, לצורך סילוקם ו/או הסרתם באופן שלא יפגע במימוש של ההסכם. 1.1.4. למיטב ידיעתו, במועד החתימה על הסכם זה בשטח המקרקעין אין שימושים לא מוסדרים, להוציא את אלה הנקובים באישור הזכויות של רמ"י אשר צורף להסכם זה. המזמין מתחייב כי יפעל, כמיטב יכולתו, באחריותו ועל חשבונו, בכל דרך העומדת לרשותו לשם הסדרת שימושים לא מוסדרים אלו וכן כל שימוש לא מוסדר אשר עלול להתווסף לאחר מועד חתימת הסכם זה (ובכלל זה הגשת תביעה כנגד הגורם האחראי לשימוש הלא מוסדר ו/או הפקדת ערובה מתאימה ברמ"י), בהקדם האפשרי, כך שנושא השימושים הלא מוסדרים לא יעכב את חתימת ההסכם בין המזמין לבין רמ"י בקשר עם הפרויקט. 1.1.5. אם במועד בו תתבקש חתימה על מסמכי העסקה עם רמ"י, יהיו למזמין חובות עבר כלשהם לרמ"י (שלא בגין הסכם זה או מימוש) אזי המזמין ישלם חובות אלו לרמ"י בהקדם האפשרי, הכל באופן שלא יהיה בחובות כאמור כדי למנוע או לעכב את החתימה על מסמכי העסקה עם רמ"י. 1.1.6. 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. 1.1.7. החל ממועד החתימה על הסכם זה, ובמשך כל תקופת ההתקשרות, המזמין ישתף פעולה עם הזוכה ויסייע לו ככל שיידרש לקידום הפרויקט ובכלל זה בתיאום מראש ישלח נציג מטעמו לשיחות ו/או פגישות עם הרשויות השונות, יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קידום הפרויקט וימסור כל מסמך או מידע המצויים בידו הנחוצים לקידום הפרויקט וזאת בתוך שבעה (7) ימים ממועד פנייתו של הזוכה בכתב ובלבד שהדבר לא יטיל עליו התחייבות כספית מכל סוג שהיא וכן לא תטיל עליו התחייבויות אחרות שאינן מוסדרות בהסכם זה. 1.1.8. כל עוד הסכם זה בתוקף ועד למועד ההפעלה המסחרית של המתקן, המזמין לא יפעל ו/או יקדם ו/או יתקשר עם צד ג' כלשהו, בכל צורה שהיא לרבות
--	--	--	--	---

			כיום/מזמין, כמשכיר, כשותף ו/או כבעל מניות, למטרת הקמת כל מתקן אחר בשטחי המזמין אשר עשוי להפריע לקידום או לחיבורו לרשת החשמל או להפעלתו של הפרויקט. 1.1.9. ידוע למזמין כי לצורך הקמת הפרויקט הזוכה יידרש לתכנון והסדרה של תשתיות, והוא נותן בזה הסכמתו למתן זכויות שימוש ומעבר לזים בתחומי תשתיות, ככל שאלה ידרשו לשם אישור התכנית החדשה. מובהר כי התכנון וההסדרה האמורים יבוצעו על ידי הזוכה ועל חשבוננו, ולאחר מימוש האופציה ע"ח תאגיד הפרויקט, ובתיאום מלא עם המזמין ובאישורו. לעניין סעיף זה "תשתיות" – לרבות כל צינור, כבל, מערכת, מוביל, יסודות ביוב, יסודות דלק, בין אם הונחו ו/או נעשו על ידי המזמין ו/או מי מטעמו ובין אם לאו, וכן כל צנרת ו/או תשתית לאומית של חברת המים הלאומית - מקורות ו/או חברת החשמל ו/או חברות חלוקות הגז או חברת הולכת גז. לעניין זה מובהר, לא יהיה בהעברת פירוט התשתיות על ידי המזמין לזוכה, כדי להטיל על המזמין אחריות מכל סוג שהיא בקשר עם מיקום התשתיות ו/או פגיעה ו/או נזק לאילו מבין התשתיות בביצוע העבודות, וכי הזוכה מצהיר ומתחייב לערוך את כל הבדיקות הנדרשות טרם ביצוע העבודות וכי ניתנה לו ההזדמנות המלאה לעשות כן על ידי המזמין. 1.1.10. במסגרת הפעילות החקלאית בשטח הפרויקט ובשטחים הסמוכים, מוסכם כי פעילויות כאמור יבוצעו בתיאום מראש בין הצדדים במטרה להביא לצמצום ככל הניתן של הפגיעה במתקן (למשל אי גרימה להצללה על המתקן). המזמין יעמוד בכל דרישות משרד החקלאות ופיתוח הכפר ("משרד החקלאות") לפרויקטים מסוג זה כפי שיבואו לידי ביטוי בהיתר בניה, בתנאי הרישיון של רשות החשמל ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ובהתאם לכל דין.
166.	הסכם ההתקשרות	2.2	מבוקש להוסיף הצהרות, התחייבויות ומצגים מטעם המזמין כדלקמן: 1. המזמין הוא בעל הזכויות והמחזיק הבלעדי במקרקעין, והוא רשאי להתקשר עם הזוכה בהסכם זה. 2. התקשרות בהסכם זה אושרה אצל מוסדותיו המוסמכים של המזמין. 3. לא ידוע לו על דרישות ו/או תביעות ו/או הליכים משפטיים כלשהם נגדו בקשר עם המקרקעין ו/או תאי השטח ("מקרקעי הפרויקט"), ולמיטב ידיעתו אין כל כוונה להגיש נגדו תביעות בנוגע למקרקעי הפרויקט ו/או לזכויותיו במקרקעי הפרויקט. אם, על אף האמור, תיווצר מניעה כלשהי ו/או יחל הליך משפטי כאמור, יפעל המזמין

לא מקובל.

				לצורך הסרת המניעה בהקדם האפשרי, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי למנוע או לעכב את החתימה על הסכם ההרשאה מול רמ"י ו/או כ"י"ח. 4. אין הוא חב לרמ"י ו/או לכ"י"ח כספים והוא מתחייב כי לא יהיה חייב כספים כאמור עד לחתימה על הסכם הרשאה עם רמ"י ו/או עם כ"י"ח בקשר למקרקעי הפרויקט. אם במועד בו תתבקש חתימה על הרשאה עם רמ"י ו/או כ"י"ח יהיו למזמין חובות כלשהם לרמ"י או לכ"י"ח, לפי העניין, הם ישולמו על ידי המזמין בהקדם האפשרי, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי למנוע או לעכב את החתימה על הסכם ההרשאה. 5. ככל שיידרש המזמין על ידי רמ"י לצורך מימוש הפרויקט וחתימה על הסכם הרשאה, להסדיר שימושים ו/או להיכנס למתווה הסדרת השימושים הלא מוסדרים במקרקעין, אזי המזמין יהיה אחראי לפעול לכניסה למתווה הסדרה של השימושים הלא מוסדרים מול רמ"י על חשבונו. ככל שתנאי לקידום הפרויקט על פי הסכם זה יהיה הפקדת ערבות, ככל שתידרש כזו על ידי רמ"י לצורך הסדרת שימושים לא מוסדרים מול רמ"י, ובמקרה בו מתן ערבות להסדרתם תהווה תנאי מצד רמ"י לאישור הפרויקט, באחריות המזמין יהיה להפקיד ערבות כאמור. 6. כי יעמיד את מקרקעי הפרויקט לטובת הפרויקט, כאשר זכויותיו בהם נקיות מכל חוב, משכנתא, עיקול, שעבוד וזכויות צד שלישי כלשהן, וכי הן יישארו כך למשך כל תקופת ההסכם. ככל שמקרקעי הפרויקט ו/או זכויות המזמין בהם משועבדים ו/או קיימת התחייבות לשעבדם ו/או ישועבדו בעתיד לטובת צד שלישי כלשהו, מתחייב המזמין להמציא מכתב החרגה מאת אותו צד שלישי, תוך 30 ימים ממועד דרישת הזוכה או הגורם המממן בכתב, ובנוסף מקובל שיאושר על ידי הגורם המממן. 7. אם תיווצר מניעה לקבלת המימון לצורך הקמת הפרויקט, שמקורה במזמין ו/או שיש לו יכולת להשפיע עליה, הוא יפעל לשם הסרת המניעה בהקדם האפשרי, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי למנוע או לעכב את מימוש הפרויקט. 8. הוא ישתף פעולה עם הזוכה במשך כל תקופת ההסכם ויסייע לה בקידום הפרויקט, ובכלל זה יחתום על כל בקשה ו/או מסמך עליהם נדרשת חתימת בעלי הזכויות במקרקעין, אשר נדרשים לצורך קבלת כל האישורים למימוש הפרויקט, לרבות לצורך קידום התוכנית החדשה ו/או בקשה להיתר ו/או כל מסמך נדרש לצורך קבלת האישורים למימוש הפרויקט; וכן, ימסור כל מסמך או מידע המצויים בידיו, הנחוצים לשם קידומו של הפרויקט. המזמין יחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך במועד מוקדם ככל שניתן ולא יאוחר מ-7 ימים מהמועד שהתבקש לכך.
--	--	--	--	---

			9. המזמין מתחייב שלא להגיש, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, כל התנגדות למוסדות התכנון הרלוונטיים בקשר עם התוכנית החדשה ו/או ההיתרים להקמת המתקן. 10. ידוע לו כי בכוונת הזוכה להתקשר בהסכם מימון עם גורם מממן וכי הזוכה עשוי לשעבד ו/או להמחות על דרך השעבוד את ההסכם לגורם המממן, והמזמין מסכים לשעבוד והמחאה כאמור, וכי הזוכה יהיה רשאי לשעבד את המתקן ואת כל הפירות הנובעים ממנו לגורם המממן. ככל שיידרש על ידי הגורם המממן, המזמין יסכים לשעבד את מקרקעי הפרויקט בשעבוד שלילי בדבר הימנעות מביצוע עסקה נוגדת במקרקעי הפרויקט. 11. כי טרם מסירת החזקה יאפשר לזוכה גישה למקרקעי הפרויקט, בכפוף לתיאום עמו, וכי ממועד מסירת החזקה ועד לתום תקופת ההסכם, הוא יאפשר לזוכה ו/או למי מטעמו גישה למקרקעי הפרויקט לצורך הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של המתקן, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות ותנאי ההסכם. 12. הוא לא יתקשר בכל הסכם דומה עם כל גוף ו/או צד שלישי אחר, באופן שיש בו כדי לפגוע באיזו מזכויות הזוכה על פי הסכם זה, בפרויקט או בפעילות המתוכננת במקרקעי הפרויקט, ו/או באופן שיש בו כדי לסכל ו/או לגרוע ממימוש הפרויקט. בכלל זה, עד לקבלת תשובת מחלק, אשר מכוחה יחליט הזוכה להקים את המתקן, המזמין מתחייב שלא להגיש, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, כל בקשה לקבלת תשובת מחלק או סקר חיבור במקרקעין. 13. ידוע לו כי תנאי עיקרי לקבלת האישורים וההיתרים לביצוע הפרויקט הוא שבמהלך כל תקופת ההפעלה יתבצע במקרקעי הפרויקט עיבוד חקלאי בהתאם להוראות הדין והרגולציה הרלוונטית, וכי הפסקת העיבוד כאמור עלולה להביא לביטול ההרשאה מרמ"י והוא מתחייב לפעול בעניין זה, באחריותו ועל חשבונו, בהתאם להוראות הסכם זה, הוראות הדין והנחיות הגורמים המוסמכים."
167.	הסכם ההתקשרות	2.2	1.1.11. מבוקש להבהיר כי להסכם יצורף אישור מוסדות המזמין להתקשרות עם הזוכה בהסכם.
168.	הסכם ההתקשרות	2.3	מבוקש להבהיר כי ההתאמות יבוצעו בכפוף לכך שיישמרו זכויות הזוכה וההסכמות המסחריות בהתאם להסכם ולמכרז, כי הזוכה לא יהיה כפוף לכל שינוי אלא אם הסכים לו מראש ובכתב, וכי אי הסכמה כאמור לא תהווה הפרה של תנאי המכרז ו/או ההסכם.
			לא מקובל. התאמת ההסכם עקב שינוי אסדרה תיעשה במשא ומתן בתום לב, כאמור בסעיף 2.3 להסכם.

מבוקש להבהיר כי התמורה תשולם בתנאי שוטף + 45 ימים, כנגד חשבונית מס כדין שתומצא על ידי המזמין לזוכה, בהעברה בנקאית לחשבון בנק שפרטיו יימסרו על ידי המזמין.	3	הסכם ההתקשרות	169.	מקובל.
מבוקש לקבוע כי מענק החתימה ישולם בתוך 7 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם.	3.2	הסכם ההתקשרות	170.	לא מקובל. מענק החתימה ישולם במועד החתימה על ההסכם.
מבוקש לאשר כי מענק החתימה יושב לזוכה במקרה של ביטול ההתקשרות מסיבות שהינן בשליטתו או באחריותו של המזמין.	3.2.1	הסכם ההתקשרות	171.	לא מקובל.
מבוקש להבהיר כי בגין פרק זמן קצר מרבעון יבוצע קיזוז או ישולם תשלום יחסי.	3.3.2 3.4.3 3.5.2 3.5.3	הסכם ההתקשרות	172.	לא מקובל. כל רבעון שהחל ייחשב כרבעון מלא.
מבוקש לקצוב את המועד לקבלת אישור המזמין, או לחלופין להבהיר כי האישור יתקבל בתוך זמן סביר ומבלי לעכב או למנוע את מימוש הפרויקט.	3.3.4	הסכם ההתקשרות	173.	מקובל חלקית. האישור יתקבל בתוך זמן סביר.
מבוקש להבהיר כי המזמין לא יסרב ליתן את האישור הנדרש אלא מטעמים סבירים, אשר ינומקו בכתב, וכי המזמין יהיה רשאי לבקש מהזוכה לבצע בתכנית שינויים סבירים וישימים.	3.3.4	הסכם ההתקשרות	174.	לא מקובל.
מבוקש להבהיר כי אי עמידה בתכנית ו/או בלוחות הזמנים בשל אירוע כוח עליון מסיבות הנובעות ברשויות המוסמכות ו/או בשל הפרת המזמין את התחייבויותיו על פי המכרז ו/או ההסכם, תאריך את תקופת הייזום, או לכל הפחות לא תזכה את המזמין בקנס המוסכם.	3.3.7	הסכם ההתקשרות	175.	מקובל לעניין הכוח העליון
מבוקש להבהיר כי בגין כל חודש של איחור ישולם למזמין, חלק יחסי מהקנס המוסכם.	3.3.7	הסכם ההתקשרות	176.	הקנס המוסכם יחול בגין כל חודש איחור או חלק ממנו.
מבוקש לקבוע תקופת ריפוי סבירה, בת 60 ימים לפחות, אשר במהלכה לא יחול ולא ישולם כל קנס.	3.3.7	הסכם ההתקשרות	177.	לא מקובל.
בהינתן שתשלום בשיעור של 300% הינו בלתי סביר, אינו מידתי ושתקופת ייזום בת 12 חודשים אינה סבירה, מבוקש לתקן כך שהחל משנת הייזום החמישית ואילך, יעודכנו דמי השימוש בתקופת הייזום ויעמדו על 200% מדמי השימוש בתקופת הייזום, ללא כל קנס נוסף. לחלופין, מבוקש לתקן את הסעיף ולקבוע כי "הקנס המוסכם יהווה את הסעד הבלעדי של המזמין בכל הנוגע לאי עמידה בתכנית העבודה המאושרת ו/או בלוחות הזמנים לתקופת הייזום."	3.3.7	הסכם ההתקשרות	178.	לא מקובל. הוארכה תקופת הייזום.

179.	הסכם ההתקשרות	3.3.7	מבוקש להחריג את כל המקרים בהם התארכו לוחות הזמנים שלא באשמת הזוכה ו/או מי מטעמו (ולא רק בטעמי כח עליון כפי שמצוין בסעיף 3.3.9.3). בנוסף, הקנס המצוין הינו גבוה ואינו יכול לחול בגין חודש מלא (או חלק ממנו), שכן במצב זה גם איחור של יומיים שלושה עלול לגרור קנס עצום. משכך, מבוקש כי הקנס יהיה בעבור כל יום איחור (ולא חודש מלא) ויהווה 150% מדמי השימוש היומיים.	מקובל בהקשר של כוח עליון.
180.	הסכם ההתקשרות	3.3.8	מבוקש להבהיר כי דמי השימוש שישולמו בגין תקופת הייזום יקוזזו מדמי השימוש שיחולו בגין תקופת ההקמה, ככל שקיימת חפיפה בין התקופות, כך שלא יחול כפל תשלום בגין אותה תקופה.	מקובל. אין כוונה שתהייה חפיפה. הסעיף יחודד.
181.	הסכם ההתקשרות	3.3.9.2	מבוקש להבהיר שהתמורה הנוספת הינה חלק דמי השימוש הקיימים ולא בנוסף.	לא מקובל. התמורה הנוספת בתקופת ההארכה תשולם בנוסף לדמי השימוש.
182.	הסכם ההתקשרות	3.3.9.3	מבוקש למחוק את ההתייחסות לקנס המפורט בסעיף 3.3.7.	לא מקובל. הקנס לפי סעיף 3.3.7 יחול גם בתקופת ההארכה, למעט במקרה של כוח עליון.
183.	הסכם ההתקשרות	3.4.7	מבוקש לקבוע תקופת ריפוי סבירה, בת 60 ימים לפחות, אשר במהלכה לא יחולו ולא ישולמו דמי השימוש המעודכנים, וכן כי ככל שהזוכה יתקן את ההפרה בתוך תקופת הריפוי - לא יחולו ולא ישולמו דמי שימוש מעודכנים בגין אותה הפרה.	לא מקובל.
184.	הסכם ההתקשרות	3.4.7-3.4.8	מבוקש לתקן את הסעיף ולקבוע כי בתקופת ההארכה ישולמו רק דמי שימוש בשיעור של 150% מדמי השימוש השנתיים בתקופת ההקמה, היינו כי בגין כל חודש איחור ישולם חלק יחסי (1/12) מדמי השימוש המעודכנים.	לא מקובל. התשלום הוא לכל חודש איחור.
185.	הסכם ההתקשרות	3.4.7	מבוקש לתקן את הסעיף ולקבוע כי "עדכון דמי השימוש יהווה את הסעד הבלעדי של המזמין בכל הנוגע לאי עמידה בתכנית העבודה ו/או בלוחות הזמנים לתקופת ההקמה."	לא מקובל.
186.	הסכם ההתקשרות	3.4.8	מבוקש להחריג מקרים בהם יש התארכות בלוחות הזמנים כתוצאה מכל מעשה שאינו באשמת הזוכה ו/או מי מטעמו (לא רק בשל אירועי כח עליון).	מקובל בהקשר של אירוע כח עליון.
187.	הסכם ההתקשרות	3.5.4	מבוקש להבהיר כי דמי השימוש שישולמו בגין תקופת ההקמה יקוזזו מדמי השימוש שיחולו בגין תקופת ההפעלה, ככל שקיימת חפיפה בין התקופות, כך שלא יחול כפל תשלום בגין אותה תקופה.	מקובל.
188.	הסכם ההתקשרות	3.7	לאורך ההסכם כתוב "והסכם השותפות, ככל שייחתם". קרי, נדמה כי אין בהכרח חובה לחתום על הסכם השותפות, כל עוד המזמין אינו מבקש לממש את אופציית הכניסה שלו לשותפות. ואולם, מסעיף זה, ולאחר מכן מהוראות נוספות בסכם השותפות (למשל ס' 6.1.2 להסכם שותפות הקובע מראש כניסה של המזמין לשותפות ב 3% או סעיף 11.2 להסכם שותפות הקובע כי הקמת ותפעול של המתקן	מקובל. יובהר כי המציע יחתום על הסכם השותפות במועד הגשת הצעתו, והמזמין יחתום על הסכם השותפות רק אם וככל שיממש את אופציית הכניסה לשותפות. כל עוד האופציה לא מומשה, המזמין יהיה זכאי דמי השימוש, לאחוז

			תעשה רק באמצעות השותפות), נדמה כי בהכרח הסכם השותפות ייחתם בין הצדדים, אפילו במינימום של 3% לטובת המזמין. מבוקש להבהיר נקודה זו.	ההשתתפות בהכנסות לפי סעיף 3.6, ולשיעור של 3% מרווחי תאגיד הפרויקט. סעיף 11.2 להסכם שותפות יתוקן כך שיובהר שהקמת ותפעול של המתקן תעשה רק באמצעות תאגיד הפרויקט.
189.	הסכם ההתקשרות	3.8	מבוקש לקבוע מנגנון הצמדה דו-כיווני (עלייה וירידה של מדד המחירים לצרכן), חלף הצמדה כלפי מעלה בלבד.	לא מקובל.
190.	הסכם ההתקשרות	3.11	מבוקש לתקן את הסעיף ולהוסיף תקופת גרייס לריפוי בת 14 ימים לאי תשלום במועד בטרם השתת ריבית פיגורים.	מקובל חלקית. תוגדר תקופת התראה של 7 ימי עסקים.
191.	הסכם ההתקשרות	4.10.1	מבוקש לתקן את סכום ערבות ההקמה כך שתעמוד על שיעור של 5% מעלות ההקמה או לחילופין שתעמוד על סכום של 2,000,000 ש"ח.	מקובל חלקית. יתוקן בהתאם למסמכי המכרז.
192.	הסכם ההתקשרות	4.10.3 4.10.6	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שבטרם ביטול הזכייה עקב אי הפקדת ערבות הקמה תינתן לזוכה הודעה מוקדמת ותקופת ריפוי של לפחות 14 ימי עסקים. המזמין מתבקש לקבוע כי חילוט ערבות ההקמה יהיה כפוף למתן הודעה מראש ולמתן תקופת ריפוי סבירה לזוכה.	לא מקובל.
193.	הסכם ההתקשרות	4.11	מבוקש לבטל את הצורך בהעמדת ערבות הפעלה.	לא מקובל.
194.	הסכם ההתקשרות	4.11.5 4.11.7	המזמין מתבקש לתקן את הסעיף כך שבטרם החלת סעיפים 8.1, 8.7 עקב אי הפקדת ערבות ההפעלה תינתן לזוכה הודעה מוקדמת ותקופת ריפוי של לפחות 14 ימי עסקים. המזמין מתבקש לקבוע כי חילוט ערבות ההפעלה יהיה כפוף למתן הודעה מראש ולמתן תקופת ריפוי סבירה לזוכה.	לא מקובל.
195.	הסכם ההתקשרות	5.1	מבוקש לתקן את הסעיף כך שייקבע כי המועד להקמת תאגיד הפרויקט יהיה בהתאם לשיקול דעת הזוכה, וזאת מבלי לפגוע באופציית השותפות של המזמין.	לא מקובל.
196.	הסכם ההתקשרות	5.3	הואיל והפעילות החקלאית והשימוש במקרקעין נותרים באחריות ובניהול מלא של המזמין, הכללת המילים "ו/או המקרקעין" עלולה להטיל על תאגיד הפרויקט מיסים, היטלים או תשלומי חובה החלים על הקרקע כקרקע חקלאית או בגין פעילות המזמין. משכך, מבוקש להבהיר כי תאגיד הפרויקט יישא בתשלומים, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה אך ורק ככל שהם נובעים במישרין מן המתקן האגרו-וולטאי, הקמתו, הפעלתו וחיבורו לרשת החשמל. בנוסף, מבוקש כי המילים "ו/או המקרקעין" ימחקו מהסעיף (או יסויגו), ויובהר מפורשות כי כל מס, אגרה, היטל, ארנונה או תשלום חובה החלים על המקרקעין כקרקע חקלאית ו/או בגין הפעילות	מקובל חלקית. יובהר שהזוכה לא יישא בהוצאות שהיו מוטלות על המזמין ללא קשר לפרויקט.

	החקלאית והחינוכית של המזמין במקרקעין, יחולו על המזמין בלבד וישולמו על ידו.			
מקובל.	מבוקש לתקן את הסעיף ולקבוע כי למזמין תעמוד אופציה להיכנס כשותף בתאגיד הפרויקט עד למועד הסגירה הפיננסית. לחלופין, ככל שהבקשה כאמור לא תתקבל, מבוקש להבהיר כי כלל העלויות הכרוכות במימוש אופציית השותפות, לרבות כל מס שיחול בקשר עם הקצאת מניות למזמין, יחולו על המזמין בלבד.	5.6	הסכם ההתקשרות	197.
אחוז המזמין ייקבע בהתאם לאחוז שהציע המציע במסגרת הצעת המחיר. לא נקבע רף מסוים.	מבוקש להבהיר האם אחוז הכניסה נתון למו"מ בין הצדדים או שהאחוז ייקבע ע"י המזמין בלבד? האם יש רף מסוים?	5.7	הסכם ההתקשרות	198.
לא מקובל.	מבוקש להבהיר כי דמי השימוש ששולמו למזמין עד למועד מימוש אופציית הכניסה לשותפות, יקוזזו מהתשלומים אשר יגיעו לו בהתאם להוראות ההסכם.	5.8	הסכם ההתקשרות	199.
מקובל חלקית. יובהר כי הזוכה לא יהיה חייב בתשלומי מיסים בגין השארת הציוד בשטח שלא היה חייב בהם אילו לא היה נדרש להשאיר אותם בשטח.	על מנת לצמצם חשיפה למיסוי מקרקעין, מבוקש להבהיר כי בסיום ההתקשרות הזוכה יפרק את המתקן ויפנה את תאי השטח. לחלופין, מבוקש: להבהיר כי המזמין יישא בכל עלות ו/או הוצאה שתחול בגין דרישת המזמין להשאיר את המתקן, לרבות חבות במס. לקבוע מנגנון תמורה/רכש שיורי בגין נכסי המתקן לפי שווי הוגן. לחלופין, מבוקש להבהיר את מנגנון אופציית המזמין להמשך הפעלת המתקן במשך 10 שנים נוספות.	6.2	הסכם ההתקשרות	200.
לא מקובל. העברת המתקן למזמין תיעשה ללא תמורה נוספת.	מבוקש לתקן את הסעיף כך שהעברת המתקן תהיה בהתאם לתמורה שתיקבע בעתיד בין הצדדים.	6.2	הסכם ההתקשרות	201.
לא מקובל.	להסיר את המלל בסיפא של הסעיף ולהלן: "וכן ימצא, לפי דרישת המזמין, העתקים מן הפוליסות ו/או אסמכתאות נוספות בקשר עם קיום הביטוחים".	7	הסכם ההתקשרות	202.
נושא הבטיחות בסיורי לימודים יוסדר במסגרת נוהל בטיחות מוסכם.	מבוקש להבהיר כי המזמין נושא באחריות לבטח את סיורי התלמידים המגיעים לסיורים לימודיים במתקן. בנוסף, מבוקש להבהיר האם לאור הקרבה של הפרויקט למוסד חינוכי, קיימות דרישות בטיחות/מיגון מיוחדות למתקן (מעבר לתקנים המקובלים) שיש לקחת בחשבון בתכנון?	7	הסכם ההתקשרות	203.
מקובל חלקית. יתווספו המילים "בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו" נוסף לכתוב.	מוצע להחליף את המילים: "על חשבוננו" במילים: "בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו"; מוצע למחוק את המילים: "את כל הביטוחים הנדרשים לפי דין...וכן כל"	7.1	הסכם ההתקשרות	204.
לא מקובל.	מוצע למחוק את המילים: "וכן ימצא...קיום הביטוחים"	7.2	הסכם ההתקשרות	205.

206.	הסכם ההתקשרות	7.3	מוצע להחליף את המילים : "לפי דין ולפיו" במילים : "בהתאם לאופי והיקף"	לא מקובל. המילים "לפי ההתקשרויות עמו" יוחלפו במילים "בהתאם לאופי ולהיקף ההתקשרויות עמו".
207.	הסכם ההתקשרות	8.1	סעיף זה כולל רשימה נרחבת של אירועים המוגדרים כהפרה יסודית המקנה זכות ביטול מיידית ולכן מבוקש לקבוע סייג לעיכובים רגולטוריים וצדדי ג- יובהר מפורשות כי עיכוב בעמידה בתוכנית העבודה, באבני הדרך, או בהמצאת היתרים/אישורים/פוליסות, הנובע מסיבות שאינן בשליטת הזוכה (כגון עיכובי מוסדות תכנון, חח"י, עיכובי חברות ביטוח או כוח עליון), לא ייחשב כהפרה של ההסכם ויעניק לזוכה אורכה מקבילה לביצוע התחייבויותיו.	לא מקובל למעט בנושא כוח עליון.
208.	הסכם ההתקשרות	8.1.3 8.1.7 8.1.8 8.1.9 8.1.10 8.4	מבוקש לקבוע תקופת ריפוי בת לפחות 60 ימים ממועד מסירת הודעה בכתב מהמזמין לזוכה, וכן שהסעיפים יחולו רק לאחר מתן התראה מראש לזים, ומתן הזדמנות לזים לתקן את הפגמים האמורים בהם.	לא מקובל. ראו סעיף 8.9 להסכם
209.	הסכם ההתקשרות	8.6	מבוקש לתקן את שיעור הפיצוי המוסכם ל-2%.	לא מקובל.
210.	הסכם ההתקשרות	8.9	מבוקש להאריך את תקופת הריפוי (14 יום) לפרק זמן סביר (60 יום לפחות).	לא מקובל. תקופת הריפוי היא לשיקול דעת המזמין בהתאם לחומרת ההפרה.
211.	הסכם ההתקשרות	8.9	מבוקש להוסיף תקרת אחריות כוללת (Liability Cap) לחבות הזוכה, שתעמוד על שיעור מוסכם מהתמורה, כאשר יוחרגו ממנה רק נזק בזדון, רשלנות חמורה, הפרת סודיות מהותית וחבות שבדין.	מקובל חלקית. על הפרה בגין חזרה מהצעה לאחר הכרזה על זוכה, תוגבל האחריות ל- 5% מסך ההצעה, אשר ייקבעו כפיצוי מוסכם ובלעדי.
212.	הסכם ההתקשרות	9.1	מבוקש להרחיב את הגדרת "כוח עליון" כך שתכלול : (א) מצבי חירום לאומיים, מלחמה ופעולות איבה ; (ב) שינויי חקיקה/רגולציה בלתי צפויים (לרבות שינוי החלטות רשות החשמל ומועצת מקרקעי ישראל) ; (ג) מגיפות ומצבי חירום בריאותיים ; (ד) עיצומים ושביתות כלליות ; (ה) אי-זמינות/הגבלת רשת החשמל שאינה בשליטת הזוכה.	לא מקובל.
213.	הסכם ההתקשרות	9.5	מבוקש לתקן את מנגנון כוח עליון כך שביטול ההסכם עקב אירוע ממושך יזכה את הזוכה בהשבת השקעותיו/פיצוי, ולא יהיה נתון לשיקול דעת חד-צדדי של המזמין בלבד.	לא מקובל.

214.	הסכם ההתקשרות	9.5	מבוקש לתקן את הסעיף כך שבמקרה של התרחשות אירוע כוח עליון לתקופה רצופה העולה על 180 ימים, כל צד יהיה רשאי לבטל את ההסכם מבלי שלצד השני יהיו טענות בעניין.	לא מקובל.
215.	הסכם ההתקשרות	11.1	מבוקש לאשר כי העברת זכויות/שינוי שליטה בתאגיד הפרויקט לצורך גיוס מימון או כניסת משקיע פיננסי תותר בכפוף להודעה למזמין, וכי מגבלות ההעברה לא יחולו על שעבוד לטובת מלווים.	לא מקובל. העברת זכויות או שינוי שליטה בתאגיד הפרויקט טעונים הסכמה מראש ובכתב של המזמין.
216.	הסכם השותפות	2	מבוקש להבהיר בהגדרת "השותף הכללי" כי השותף הכללי יהיה תאגיד שיוחזק במלואו (100%) על ידי המציע.	מקובל. יובהר כי השותף הכללי יהיה תאגיד המוחזק במלואו על ידי הזוכה.
217.	הסכם השותפות	6.2.1	מבוקש להבהיר בסעיף כי מימוש אופציית הכניסה לשותפות מהווה ויתור של הזכויות הכלכליות כהגדרתן בהסכם ההתקשרות.	זה כבר מובהר בסעיף 6.2.1: "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".
218.	הסכם השותפות	7	מבוקש לשנות את הכתובת לניהול העסקים לכתובתו של הזוכה, אין היגיון כי הזוכה יקים ויתפעל את הפרויקט אך הכתובת הרשמית למכתבים תהיה בכתובת של מקוה ישראל (במיוחד כאשר אינה חולקת בחובות ובאחריות לניהול השותפות).	מקובל.
219.	הסכם השותפות	10.6	המזמין מתבקש למחוק את הסעיף עקב אי רלוונטיות.	לא מקובל.
220.	הסכם השותפות	11.5	א. מבוקש להבהיר שהצדדים יפעלו לכך שהפעילות החקלאית, הפעילות שאינה חקלאית והשימוש השוטף של מקוה ישראל במקרקעין, לא יפגעו בהקמת המתקן, תפעולו ותחזוקתו. בהינתן שהמתקן מטבעו אינו מתאים לסביבת ילדים, בין היתר מאחר שהוא כולל תשתיות וציוד חשמלי העלולים להיות מסוכנים, מבוקש להבהיר כי המזמין לבדו יהיה אחראי לכל נזק שייגרם למי ממשותפי הפעילות שאינה חקלאית בסביבת המתקן, והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הזוכה בקשר לכך.	לא מקובל.
221.	הסכם השותפות	11.6	מבוקש להבהיר ולתחום את היקף מנגנוני התיאום, כך שלא ייפגעו הניהול המסחרי של המתקן ולוחות הזמנים המחייבים.	לא מקובל.
222.	הסכם השותפות	11.6	מבוקש להבהיר כי כל שינוי העלול להשפיע על הקמת המתקן והפעלתו ייעשה בתיאום עם הזוכה ולאחר קבלת אישורו מראש ובכתב.	לא מקובל.

223.	הסכם השותפות	12.1.1	מבוקש להבהיר כי השותפות לא תישא בעלויות ותשלומים שהיו חלים על המזמין גם אלמלא התקשר עם הזוכה בהסכם ו/או הקמת המתקן ו/או הפעלתו ו/או עלויות ותשלומים אשר בהתאם להוראות המכרז וההסכם חלים על המזמין.	מקובל. ראו הערה 84 לעיל.
224.	הסכם השותפות	12.1.1	מבוקש להבהיר כי המזמין יישא בכל העלויות הקשורות עם הפעילות החקלאית, לרבות כל ההוצאות בגין צריכת מים, אגרות, תשלומים לצדדים שלישיים וכיו"ב.	לא מקובל.
225.	הסכם השותפות	12.1.2 12.1.3	מבוקש להבהיר כי ההוצאות והעלויות בהן יישא הזוכה ייחשבו כחלק מהוצאות הפרויקט, והן תירשמה כהלוואת בעלים של הזוכה לשותפות אשר תישא ריבית שנתית בשיעור ____.	לא מקובל.
226.	הסכם השותפות	12.1.3	מבוקש להבהיר כי החל ממועד ההפעלה המסחרית, תחלק השותפות את זרם התקבולים הפנוי, במועדי חלוקה אשר ייקבעו על-ידי השותף הכללי באישור הגורם המממן, כדלקמן: ראשית, תשלומים למעמידי הלוואות הבעלים. שנית, תשלום יתרת זרם התקבולים הפנוי לשותפים המוגבלים, בהתאם לשיעור אחזקותיהם בשותפות.	לא מקובל. השקעות הזוכה בשותפות ייחשבו הון עצמי של השותפות. חלוקת הדיבידנד יהיה כפוף למבחני החלוקה הנהוגים.
227.	הסכם השותפות	12.1.5	מבוקש להבהיר כי ככל שידרש על ידי הגורם המממן, יירשם שעבוד שלילי על המקרקעין.	לא מקובל. לא יירשם שעבוד על המקרקעין.
228.	הסכם השותפות	12.1.6	מבוקש לקבוע פיצוי במקרה ואי קבלת ההיתר בניה ואישור עלייה לקרקע נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של המזמין ו/או מי מטעמו.	לא מקובל.
229.	הסכם השותפות	13.2.3	מבוקש למחוק את הסעיף. לחלופין, מבוקש להבהיר מה המשמעות של פירוק השותפות על פי החלטת מקווה ישראל, ושבמקרה של ביטול המיזם מקווה ישראל תישא בכל העלויות הנלוות להחלטה זו, לרבות נזקים שיגרמו למציע בעקבות כך (לרבות בשל הפרת התחייבויות המציע במסגרת הסכם למכירת החשמל מהמתקן).	לא מקובל. נושא הפיצוי קבוע בסעיף
230.	הסכם השותפות	13.2.3	מבוקש להבהיר כי הערכת השווי תתבצע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי מוסכם בעל מומחיות פיננסית ו/או חשבונאית ובעל ניסיון בתחום האנרגיה.	מקובל. ניסיון בתחום האנרגיה יסויג במילים "ככל שניתן".
231.	הסכם השותפות	15.3	מבוקש להבהיר כי המזמין לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בשותפות לצד שלישי אלא בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) הנעבר אינו גוף היוזם פרויקטים בתחום האנרגיה או העוסק באספקת חשמל, וכן אינו תאגיד קשור לגוף כאמור; (ב) לנעבר אין רישום פלילי אשר יש בו כדי למנוע קבלת רישיון לפי חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996; (ג) הנעבר אינו צד להליכים משפטיים נגד הזוכה; (ד) זכויות הזוכה על פי הסכם זה ו/או הדין לא תיפגענה.	לא מקובל.
232.	הסכם השותפות	17.2-17.3	מבוקש להבהיר כי חובת השותפות לשאת בתשלומים כאמור הנובעים מהקמת, הפעלת ותחזוקת המתקן וכי השותפות לא תישא בתשלומים החלים על בעלי נכס ו/או במיסים אשר יחולו על המזמין בגין הכנסותיו על פי ההסכם ו/או מיסים החלים	מקובל. יובהר כי המזמין יישא בתשלומי מיסים הנובעים מהתקבולים שיקבל מהשותפות.

			על בעל הזכויות במקרקעין ו/או עלויות ותשלומים אשר בהתאם להוראות המכרז וההסכם חלים על המזמין. מבוקש כי יובהר האם צפוי היטל השבחה בגין מימוש הפרויקט.	
233.	תקנון השותף הכללי	5.2.3	אין בסעיף פרק זמן למענה להודעת הקיבול, ולכן מבוקש לקבוע עד 30 ימים למתן תשובה כלשהי (בין אם חיובית ובין אם שלילית ובין אם חלקית ובין אם לא תתקבל כל תשובה).	לא מקובל. המועד למתן הודעת קיבול כבר נקבע על 30 ימים ממועד קבלת הצעת המכירה.
234.	תקנון השותף הכללי	7.1	אין הבדלה בסעיף בין דירקטורים המייצגים את מקווה ישראל לבין דירקטורים המייצגים את הזוכה, מבוקש לעשות הפרדה זו כבר בשלב זה.	מקובל. ייקבע שמספר הדירקטורים יהיה בהתאם להיקף האחזקות ושכל מקרה מקוה ישראל תוכל למנות לפחות דירקטור אחד.
235.	תקנון השותף הכללי	7.2	מבוקש לתקן את הסעיף כדלקמן: "מינוי חבר דירקטוריון, או ביטול המינוי, ייעשה בהודעה בכתב לשותף הכללי על ידי בעל המניות שזכאי למנות את הדירקטור, וייכנס לתוקפו במועד הקבוע לכך בהודעת המינוי או בהודעת הביטול, בהתאמה, או במועד בו נמסרה ההודעה לשותף הכללי - הכל לפי המאוחר."	מקובל.
236.	תקנון השותף הכללי	7.4	מבוקש לקבוע כי לכל דירקטור / דירקטורים המייצגים בעל מניות מסוים יהיה אחוז הצבעה פר-ראטה לבעל המניות שמינה אותם.	מקובל.
237.	תקנון השותף הכללי	8.4-8.5	קביעת מניין חוקי מוגדל של מעל 70% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית מעניקה למעשה זכות וטו סמויה ומאפשרת שיתוק של פעילות השותף הכללי באמצעות היעדרות מהאסיפות. הדבר עומד בסתירה לעקרון שלפיו הזוכה במכרז מנהל את הפרויקט והשותף הכללי באופן עצמאי. משכך מבוקש לקבוע כי המניין החוקי באסיפה הכללית יועמד על נוכחות בעלי מניות המחזיקים במעל 50% מזכויות ההצבעה בחברה וכן כי באסיפה הנדחית תתקבלנה ההחלטות בכל מניין חוקי של בעלי המניות הנוכחים באסיפה, ללא תליית המניין באחוז החזקה מינימלי.	מקובל.
238.	תשריט תאי השטח		מבוקש למסור את התשריט בקובץ מדיד (DWG/GIS) הכולל גבולות מדויקים, שטח נטו לכל תא שטח, וזכויות צד ג' רלוונטיות (רמ"י, שכנים, ניקוז, תשתיות).	אין תשריטים כמבוקש.
239.	ערבויות (נספחים ד'ה'ח')	נוסחי ערבויות	מבוקש לאשר כי ניתן להגיש את הערבויות בנוסח של תאגיד בנקאי/חברת ביטוח עם התאמות טכניות מינוריות, וכי מועד הגשת ערבויות ההקמה וההפעלה יהיה לאחר הזכייה בהתאם ללוחות הזמנים.	לא מקובל
240.	טופס הצעת מחיר	א'	מבוקש למחוק את סעיף א'. סכום מענק החתימה קבוע במסמכי המכרז.	לא מקובל. טופס הצעת המחיר ייוותר ללא שינוי.

241.	טופס הצעת מחיר	ב'ד'	מבוקש להבהיר כי דמי השימוש הינם __ ש"ח לדונם כפי שייקבע בהיתר הבניה להקמת המתקן.	מקובל.
------	----------------	------	--	--------