

החברה הכלכלית לחדרה בע"מ

קול קורא מספר 07/22

**להקמת מיזם
בתחומי האנרגיה
בעיר חדרה**

אפריל, 2022

החברה הכלכלית לחדרה בע"מ

קול קורא מספר 07/22

להקמת מיזם בתחומי האנרגיה בעיר חדרה

1. כללי

1.1 החברה הכלכלית לחדרה בע"מ (להלן: "החברה"), בהיותה תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית חדרה (להלן: "העירייה"), מקימה מיזם לפעילות בתחום האנרגיה, המיועד לרווחת ולטובת ציבור תושבי העיר חדרה (להלן: "המיזם"). המיזם יכלול, בין היתר – **אספקה ו/או הולכה ו/או חלוקה ו/או ייצור של חשמל**, בכפוף לכל דין, וכן יוזמות שונות בתחום האנרגיה והחדשנות – על פי אבני הדרך שלהלן:

1.1.1 **אספקת חשמל** – רכישת חשמל על ידי המיזם ואספקתו לצדדים שלישיים, לרבות עיריית חדרה וגופים קשורים, בעדיפות לתושבי העיר חדרה ולעסקים הפועלים בתחומה;

1.1.2 **הולכת ו/או חלוקת חשמל** – הקמה ו/או רכישה ו/או הפעלה של רשת החשמל, חלקה או כולה, בעיר חדרה (כפוף לרגולציה מתאימה) לאספקת החשמל המיוצר במסגרת המיזם.

1.1.3 **ייצור חשמל** – הקמה ו/או רכישה ו/או הפעלה של תשתיות ו/או מתקנים לייצור חשמל מכל מקור אנרגיה, בדגש על אנרגיה מתחדשת – סולארי, רוח, גלי ים, אגירה וכדומה;

1.2 החברה מבקשת לאתר שותף למיזם, שיעמוד בתנאים המפורטים להלן ושייבחר על ידה בהתאם לאמור במסמך זה (להלן: "היזם"). המיזם יתבצע במסגרת משותפת של החברה והיזם, בהתאם למפורט להלן ולהסכם העקרונות המצ"ב **כנספח ב'** (להלן: "ההסכם" או "הסכם העקרונות").

1.3 כמו כן, המיזם יבחן יישום של פתרונות אנרגיה חדשניים והקמת 'חממת ניסוי וראשוניות טכנולוגית' לפיתוח ו/או ייצור של תשתיות ו/או מתקנים לייצור אנרגיה, בדרך שתוסכם בין הצדדים.

2. המיזם

2.1 המיזם יפעל באמצעות מנהלת משותפת לחברה וליזם (להלן: "המנהלת"), אשר תגבש תכנית עסקית ותקציב מוסכמים לפעילות המיזם. המנהלת רשאית להסתמך בהחלטותיה על הצעת היזם, חלקה או כולה, בקול קורא זה ובמקרה זה הצעת היזם תחייב את היזם באותם חלקים עליהם הסתמכה המנהלת בהחלטותיה.

2.2 המנהלת תנחה ותפקח על תכנון, הקמה, ניהול ויישום כולל של המיזם והפרויקטים אשר יבוצעו במסגרתו. בהמשך, החברה תבחן את האפשרות להקמת תאגיד משותף ייעודי לפעילות המשותפת וזאת בכפוף לכל דין ולאישורים הרגולטוריים שיידרשו לצורך כך, בהיות החברה תאגיד עירוני.

2.3 החברה, בהיותה תאגיד עירוני, תעמיד עבור המיזם את משאביה וכלל השירותים אשר בסמכויותיה לנהל ולבצע כתאגיד עירוני וזאת בנוגע למיזם ולפרויקטים אשר ינוהלו במסגרת המיזם.

2.4 היזם יעמיד עבור המיזם את המימון הנדרש לצורך הקמת המיזם ופעילותו השוטפת, ככל שיידרש עד להגעתו לאיזון תזרימי ותפעולי, וכן ישיג את המימון עבור פרויקטים שיבוצעו על ידי המיזם.

2.5 היזם יעמיד את כלל ההיתרים והרישיונות הרלבנטיים שבידו לטובת המיזם ובכלל זה רישיון מספק חשמל בתוקף ו/או רישיון ייצור חשמל אשר מכוחו מורשה המציע להיות גם מספק חשמל.

3. אחזקות ומימון

3.1 היזם והחברה יחזיקו יחדיו במיזם – בזכויות הבעלות, הניהול והרווחים – **בחלקים שווים**.

3.2 מובהר, כי לחברה תוקנה זכות החלטה מכרעת ("מניית זהב") בעניינים מהותיים הנוגעים לאופן ניהול המיזם, שיש בהם משמעות להיותן של החברה ו/או העירייה גופים ציבוריים וזאת הן מהבחינה הסטטוטורית והן מבחינת הנראות הציבורית, והכל כמצוין בהסכם העקרונות (נספח ב') ובהתאם לדרישות משרד הפנים ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

3.3 היזם יעמיד עבור המיזם את ההון החוזר הנדרש למימון פעילותו השוטפת של המיזם (להבדיל ממימון פרויקטים במסגרת המיזם), בהתאם לתכנית העסקית והתקציב אשר יגובשו ויאושרו על ידי המנהלת.

היזם יעמיד את ההון החוזר למיזם עד להגעתו של המיזם לאיזון תזרימי ותפעולי ועד למצב בו לא יידרש למיזם הון חוזר לקיום פעילותו.

3.4 ההון החוזר אשר יועמד על ידי היזם למיזם כאמור, לא יוחזר לזים ויהווה את השקעתו של היזם במיזם כנגד אחזקותיו (לא תירשם הלוואת בעלים). החברה לא תעמיד עבור המיזם הון חוזר לפעילותו ותהיה זכאית לאחזקותיה במיזם ללא כל השקעה מצידה.

3.5 בנוסף, היזם ישיג, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, את כל המימון הנדרש לתכנון, הקמה, תפעול ויישום כולל של כל פרויקט וכל הפרויקטים אשר יוקמו על ידי המיזם, בהתאם להחלטות המנהלת.

3.6 כל פרויקט (בנפרד) ינוהל כמשק כספי סגור, במסגרתו יחולקו הכנסות הפרויקט לפי עקרונות אלו:

3.6.1 הכנסות הפרויקט יופנו תחילה לכיסוי ההוצאות הישירות לתפעול שוטף של הפרויקט;

3.6.2 סך בשיעור של % ___ מיתרת ההכנסות, ככל שתהיה יתרה, תועבר לזים להחזר המימון שהעמיד לפרויקט וזאת עד לכיסוי מלא של המימון בהיקף שאושר על ידי המנהלת.

3.6.3 יתרת ההכנסות, ככל שתהיה יתרה, תועבר למיזם, לשימוש על פי החלטות המנהלת.

3.7 היזם רשאי להציע, במסגרת התכנית העסקית שתצורף להצעה, מתווה שונה לחלוקת ההכנסות מפרויקטים והצעתו זו תיבחן ותנוקד בהתאם למפורט להלן לעניין בדיקת ההצעות.

4. חלוקת רווחים

4.1 רווחי המיזם, ככל שייוותרו רווחים לאחר קבלת יתרת ההכנסות מכל פרויקט ותשלום הוצאות הפעילות השוטפת, יחולקו בהתאם ובכפוף להחלטות המנהלת, בחלקים שווים בין החברה והיזם.

4.2 כל חלוקת רווחים כפופה גם לאישור רואה החשבון של המיזם, כי לאחר חלוקת הרווחים יקיים המיזם איזון תזרימי ותפעולי וכן הון מספק להמשך פעילותו השוטפת.

5. תנאי סף

5.1 המציע תאגיד מקיים חוק רשום כדין בישראל.

5.2 למציע רישיון מספק חשמל בתוקף ו/או רישיון ייצור חשמל אשר מכוחו מורשה המציע להיות גם מספק חשמל (לעיל ולהלן: "רישיון מספק חשמל").

5.3 המציע הנו בעל ניסיון מוכח כמפורט להלן:

5.3.1 הוא ביצע והשלים, במהלך 3 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעה, פרויקטים שבמסגרתם הקים ו/או הפעיל מערכות הכלולות בפעילויות שבהגדרת המיזם, בהיקף כספי מצטבר של 50,000,000 ₪ (חמישים מיליון שקלים חדשים) לפחות, ב- 3 אתרים לפחות.

5.3.2 ניסיון המציע בסעיף זה יכול להיות מוכח באמצעות תאגיד שהמציע מחזיק בו ו/או מוחזק על ידו בלפחות 40% מכלל הזכויות ו/או באמצעות קבלן ראשי מטעם המציע עימו יש למציע הסכם בכתב. ככל שקיים הסכם כאמור על המציע לצרפו למסמכי ההצעה.

5.4 המציע בעל איתנות פיננסית מוכחת כמפורט להלן:

5.4.1 מחזור הכנסות שנתי של 40,000,000 ש"ח (ארבעים מיליון שקלים חדשים) לפחות בשנה ו/או מחזור הכנסות מצטבר של 120,000,000 ₪ (מאה ועשרים מיליון שקלים חדשים) לפחות, במהלך השנים 2019-2021, הנובע מפעילותו בתחום האנרגיה וכן הון עצמי של 100,000,000 ₪ (מאה מיליון שקלים חדשים) לפחות נכון ליום 31.12.2021.

5.4.2 האיתנות הפיננסית של המציע בסעיף זה יכולה להיות מוכחת באמצעות תאגיד שהמציע מחזיק בו ו/או מוחזק על ידו בלפחות 40% מכלל הזכויות ובמקרה זה יצרף המציע התחייבות של אותו תאגיד כלפי החברה להעמיד למציע, ללא תנאי, את כל ההון הנדרש למציע במסגרת הצעתו.

5.5 המציע אינו נמצא, נכון למועד הגשת הצעתו, בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל ו/או פירוק ואין בקשות תלויות שעומדות נגדו מסוג זה, הוא אינו עומד בפני חדלות פירעון, הדו"חות הכספיים שלו אינם כוללים אזהרת "עסק חיי", לא הוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים והוא אינו מנוע מכל סיבה שהיא לקיים את כל התחייבויות הזוכה על פי הוראות קול קורא זה.

6. תנאים נוספים

- 6.1 כל הצעה תוגש על ידי **ישות משפטית אחת**, שהיא תאגיד רשום כדין בישראל. כל המסמכים הנדרשים יהיו על שם המציע עצמו. כל תנאי הקול קורא, לרבות תנאי הסף יתקיימו במציע ו/או מי מטעמו, כמפורט לעיל.
- 6.2 על אף האמור לעיל, יהיו רשאים **שני תאגידיים** (לכל היותר) הרשומים כדין בישראל, שכל אחד מהם הוא ישות משפטית נפרדת, לחבור יחד להצעה משותפת. ההצעה תוגש מכוח הסכם שותפות מחייב ובכתב שנחתם ביניהם טרם הגשת ההצעות בקול קורא, לפיו כל הזכויות וכל החובות של השותפים להצעה כלפי החברה יהיו לכל אחד מהם לחוד ולשניהם ביחד. השותפים להצעה והצעתם המשותפת יעמדו יחדיו בכל תנאי הקול קורא לרבות תנאי הסף (דהיינו שכל אחד מן התנאים מתקיים לפחות במציע אחד, אלא אם מהקשרם של הדברים ברי כי נדרש קיומו של התנאי בשניהם). כל הוראות הקול קורא (לרבות נספחיו והחוזה ונספחיו) יחולו על השותפים להצעה ועל ההצעה המשותפת.
- 6.3 המציע יציין בהצעתו **גורם ניהולי בכיר** מטעם המציע אשר ישמש כנציג המציע במיזם (להלן: "**נציג המציע**"). נציג המציע ייצג את המציע במנהלת המשותפת ויהיה מוסמך לקבל כל החלטה בשמו של המציע במסגרת המנהלת המשותפת ובניהול המשותף של המיזם בכלל. על נציג המציע המוצע להיות בעל ניסיון של **3 שנים** לפחות בניהול והובלת **3 פרויקטים** בתחום האנרגיה הכלולים בפעילויות שבהגדרת המיזם. על נציג המציע להיות בעל תואר אקדמאי רלבנטי, ממוסד אקדמי המוכר על ידי הרשות להשכלה גבוהה.
- 6.4 המציע יציין בהצעתו שלושה ממליצים שונים עבורם ביצע המציע פרויקטים, מהסוג הכלול בפעילויות שבהגדרת המיזם, בצירוף פרטים אודות הפרויקט ופרטי קשר של הממליץ.

7. תכולת ההצעה

- 7.1 יזם המעוניין להתקשר עם החברה, כאמור במסמך זה, ועל פי כל תנאיו, יגיש לבחינת החברה הצעה, בהתאם לכל דרישות קול קורא זה (לעיל ולהלן: "**ההצעה**"). בנוסף לכל הוראות קול קורא זה, תכיל ההצעה גם את כל המפורט להלן בסעיף זה.
- 7.2 מסמכים **המציינים את המציע**, התאגדותו, פעילותו, ניסיונו וכדומה:
- 7.2.1 **הצגת המציע** – לרבות בעלי עניין במציע, חברות אם, חברות בנות, צורת התאגדות, תחומי פעילות, מחזורי פעילות כספית, הון עצמי, תמצית דוחות כספיים וכדומה. במסמך זה רשאי המציע להציג ולציין כל פרט או נתון אשר יש בו, לדעתו של המציע, להקנות לו יתרון בניקוד הצעתו בהתאם למפורט להלן לעניין בדיקת ההצעות.
- 7.2.2 **תחום האנרגיה** – פעילות וניסיון המציע בתחום האנרגיה ובעיקר אנרגיה מתחדשת, לרבות פרויקטים בהם היה המציע מעורב בייזום ו/או בהקמה ו/או ברכישה ו/או בתפעול ולרבות פירוט לגבי סוג הפרויקט, היקפו הכספי, היקפו התפעולי, היקף הייצור שלו, ממליצים אשר עבורם בוצע הפרויקט ו/או היו מעורבים בו.
- 7.2.3 **החזון העסקי** – הצגת החזון העסקי של המציע ביחס **למיזם**, תוך התייחסות פרטנית לדרך הפעלת המיזם עצמו, דרך הניהול השוטף של המיזם, פעילויות ופרויקטים שיקודמו במסגרת המיזם והאופן בו הוא מציע לממש את אותן פעילויות במסגרת המיזם.
- 7.3 **תכנית עסקית וכלכלית** שתכלול את הנושאים שלהן:
- 7.3.1 תכנית עסקית לפעילות המיזם והפרויקטים שיוקמו במסגרתו, לתקופה שעד להגעת המיזם לאיזון תזרימי ותפעולי ולתקופה נוספת של 25 שנה לאחריה, לרבות פירוט לגבי המיזם של מקורות המימון, סכומי ההשקעה הנדרשים להקמתו ותפעולו, צפי הכנסות, צפי התקופה להגעת המיזם לאיזון תזרימי ותפעולי, צפי לחלוקת רווחים וכל פרט פיננסי נוסף.
- 7.3.2 הצעה למתווה הקמה והפעלה של 3 פרויקטים לפחות בתחום האנרגיה, אותם מציע המציע לקדם במסגרת המיזם – לרבות תיאור כל פרויקט, פרטי תכנון, הקמה, רכישה ו/או תפעול של הפרויקט וכן היקפו הכספי, היקפו התפעולי ו/או היקפי הייצור המתוכננים וכדומה.
- 7.3.3 פרק פיננסי המפרט לגבי כל אחד מה**פרויקטים** הנ"ל את מקורות המימון, סכומי ההשקעה הנדרשים לתכנונו, להקמתו, לרכישתו ו/או לתפעולו על פני כל אורך חי הפרויקט, צפי

הכנסות, החזר ההשקעה, תקופה החזר ההשקעה, ערך נוכחי נקי, שיעור תשואה פנימי וכל פרט פיננסי נוסף.

7.3.4 סכומי ההשקעה במיזם ובפרויקטים שיוקמו במסגרתו, אותם ינקוב המציע בהצעה, יחייבו את המציע ככל שייבחר וייחתם עמו הסכם העקרונות (נספח ב') וככל שהמנהלת תסתמך בהחלטותיה על ההצעה, חלקה או כולה, לגבי החלקים עליהם הסתמכה המנהלת.

7.4 **הצגת ההצעה** – היזם יוזמן, כחלק בלתי נפרד מהצעתו, להציג את הצעתו במצגת בפני החברה ובכלל זה גם את המסמכים המציגים את המציע ואת התכנית העסקית והכלכלית, במועד שיתואם עמו.

7.5 כל המסמכים הנוספים, התעודות, האישורים וכדומה הנדרשים בקול קורא זה.

8. **בדיקת ההצעות**

8.1 ועדת המכרזים של החברה תבחן את עמידתן של ההצעות בתנאי הקול קורא, לרבות ובעיקר תנאי הסף, ותדרג את ההצעות, בעצמה ו/או באמצעות ועדת משנה מקצועית, בהתאם להתרשמותה מכל הצעה על פי הרכיבים ובהתאם לניקוד שנקבע לכל רכיב, בטבלה שלהלן:

<u>ניקוד</u>	<u>רכיב</u>
10	הצגת והוכחת ניסיונו המקצועי של המציע
10	הצגת והוכחת איתנותו הפיננסית של המציע
10	קורות החיים של נציג המציע (הגורם הניהולי הבכיר)
15	שלושה הממליצים, עבורם ביצע המציע פרויקטים
20	המסמכים המציגים את המציע, על כל חלקיהם
20	התכנית העסקית הכלכלית, על כל חלקיה
10	הצגת ההצעה במצגת בפני החברה
5	התרשמות כללית מהמציע ונציגיו
100	סה"כ

8.2 לאחר קביעת הניקוד הכללי לכל הצעה, כאמור לעיל, תדרג ועדת המכרזים את כלל ההצעות (שעמדו בתנאי הסף), על פי הניקוד הכללי שנקבע להם ובכפוף לכל הוראות קול קורא זה. ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, יכולה להיקבע **כהצעה הזוכה בקול קורא**, הכל לפי שיקול דעתה של הוועדה ובהתאם ובכפוף לכל תנאי קול קורא זה.

8.3 הוועדה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה, לרבות (אך לא רק) בשל תנאיה ו/או בשל חוסר התייחסות לתנאי הקול קורא, באופן שלדעת הוועדה מונע הערכת ההצעה ו/או שיש בהם כדי להצביע על תכסיסנות ו/או שיש בהם כדי להצביע על אי הבנת המיזם על ידי המציע.

8.4 החברה תהא רשאית לדרוש מהמציעים הבהרות לשביעות רצונה המלא, גם לאחר פתיחת ההצעות, וכן תהא רשאית לערוך בדיקות וחקירות בקשר למציעים, לרבות בקשר לאיתנותם הפיננסית, הכל על מנת לבחון את המציעים והצעתם במסגרת שיקוליה, כאמור.

9. **זמנים ומועדים**

9.1 **לוח הזמנים:**

עד ליום 28.4.2022 בשעה 16:00	מועד פרסום הקול קורא באתר החברה
עד ליום 12.5.2022 בשעה 16:00	מועד אחרון לשאלות ובקשות הבהרה
עד ליום 30.5.2022 בשעה 16:00	מועד אחרון להגשת ההצעות

9.2 ההצעות תהיינה בתוקף, ללא זכות חזרה, לתקופה של 120 ימים מהמועד האחרון להגשתן.

9.3 החברה רשאית לדרוש מהמציעים (או חלקם) את הארכת תוקף הצעתם לתקופה נוספת של עד 60 ימים, ואם דרשה כך בכתב – תהיינה ההצעות הללו בתוקף עד לתום התקופה המוארכת.

10. הגשת הצעה

- 10.1 כל מציע יגיש הצעתו לחברה, במסגרת קול קורא זה, על גבי **טופס הצעה והצהרת המציע (נספח א')**.
ההצעה תוגש במעטפה סגורה, שעל גביה יצוין "קול קורא מספר 07/22" בלבד.
- 10.2 ההצעה תוגש כשכל מסמכיה ונספחיה (כל דף) מלאים וחתומים כדין על ידי המציע וחתירתו מאומתת על ידי עוה"ד של המציע במקום בהם האימות נדרש, כדלקמן:
- 10.2.1 טופס הצעה והצהרת המציע (נספח א');
- 10.2.2 מסמך קול קורא זה;
- 10.2.3 תדפיס עדכני של התאגיד המציע מרשם החברות ואישור מורשי החתימה מטעם התאגיד.
- 10.2.4 עותק מרישיון מספק החשמל שבתוקף על שם המציע ו/או עותק מרישיון ייצור חשמל אשר מכוחו מורשה המציע להיות גם מספק חשמל;
- 10.2.5 מסמכים להצגת והוכחת תנאי הסף בדבר ניסיונו המקצועי של המציע;
- 10.2.6 מסמכים להצגת והוכחת תנאי הסף בדבר איתנותו הפיננסית של המציע;
- 10.2.7 תמצית קורות חיים של נציג המציע (הגורם הניהולי הבכיר), חתומה גם ע"י נציג המציע;
- 10.2.8 פרטי הקשר של שלושה ממליצים שונים, עבורם ביצע המציע פרויקטים;
- 10.2.9 המסמכים המציגים את המציע, על כל חלקיהם;
- 10.2.10 התכנית העסקית הכלכלית, על כל חלקיה;
- 10.2.11 הסכם העקרונות (נספח ב'), לרבות נוסח הערבות הבנקאית;
- 10.2.12 כל המסמכים הנוספים הנדרשים על פי קול קורא זה, על כל חלקיהם ונספחיהם.
- 10.3 את ההצעות במעטפות הקול קורא הסגורות יש לשלשל דינית אל תיבת ההגשה שבמשרדי החברה, ברחוב המסגר 22 בחדרה, לא יאוחר מהמועד הנקוב לכך לעיל.
- 10.4 החברה אינה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי והיא שומרת על זכותה להפסיק בכל עת את הליכי "קול קורא" זה, אף לאחר הגשת ההצעות.
- 10.5 מובהר בזאת, כי הגשת הצעה למועמדות במסגרת קול קורא זה אינה בבחינת "הצעה" לפי דיני החוזים ו/או "הצעה" לפי דיני המכרזים, ומודגש כי על "קול קורא" זה לא חלים דיני המכרזים.

11. כללי

- 11.1 הסכם העקרונות (נספח ב'), על נספחיו וצרופותיו, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.
- 11.2 החברה תהא רשאית לעדכן את הוראות ותנאי קול קורא זה, מעת לעת, לפי הצורך ולפי שיקול דעתה.
- 11.3 על המציע לבדוק, טרם הגשת הצעתו, את כל הנדרש להגשת הצעתו והוצאתה אל הפועל ולא תעמוד לו כל טענה, דרישה או תביעה בקשר להנ"ל.
- 11.4 החברה לא תשתתף ולא תחזיר הוצאות כלשהן שהוצאו על ידי המציע בקשר עם ההצעה, לרבות רכישת מסמכי המכרז, עריכת בדיקות מוקדמות וכדומה.
- 11.5 סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים לקול קורא זה, לרבות הסכם העקרונות (נספח ב') תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז חיפה.

שי ארנט-כהן, מנכ"ל

החברה הכלכלית חדרה בע"מ

נספח א'

קול קורא מספר 07/22

טופס ההצעה והצהרת המציע

לכבוד

החברה הכלכלית לחדרה בע"מ

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון את קול קורא זה להקמת מיזם בתחומי האנרגיה בעיר חדרה בשיתוף החברה הכלכלית לחדרה בע"מ, מצהירים בזה כדלקמן:

1. פרטי המציע:

שם המציע:		ח.פ./ח.צ./אחר:	
כתובת:	טלפון:	דוא"ל:	
שם נציג המציע:		ת.ז.:	
כתובת:	טלפון:	דוא"ל:	

2. אנו מוסיפים ומצהירים בזה כדלקמן:

- 2.1 קראנו קול קורא זה בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכיו, על כל חלקיהם ונספחיהם;
 - 2.2 אנו עומדים בכל תנאי קול קורא זה, לרבות ובעיקר תנאי הסף הנקובים בו;
 - 2.3 אנו מגישים את הצעתנו (ההצעה) לאחר הבנה מלאה של כל האמור והנדרש בקול קורא זה.
 - 2.4 בו ואת כל הנדרש בו מושא קול קורא זה, בהתאם לכל הוראות ותנאי הקול קורא.
3. אנו החתומים מטה, **מצהירים ומאשרים בזאת**, כי הפרטים שמסרנו במסגרת קול קורא זה – על כל מסמכיו, חלקיו, נספחיו, צרופותיו וכדומה – מדויקים ועדכניים.

_____ חתימת וחותמת מגיש ההצעה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מרחוב _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני _____ ת.ז. _____, מורשה חתימה אצל מגיש ההצעה, וחתם/מה על הצהרתו/ה לעיל לאחר שהוזהר/ה, כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהא צפויה לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא ת/יעשה כן.

_____ חותמת וחותמה עוה"ד

נספח ב'

הסכם עקרונות

שנחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

בין

החברה הכלכלית לחדרה בע"מ
מרחוב המסגר 22, חדרה
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ובין

שם התאגיד: _____
מס' ח.פ.ח.צ./אחר _____
מרחוב _____
באמצעות מנהליה _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____

מצד שני;

(להלן: "היזם")

- הואיל** והחברה, שהיא תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית חדרה (להלן: "העירייה"), מעוניינת להקים מיזם (בהסכם זה: "המיזם", כהגדרתו בקול קורא) לפעילות בתחום האנרגיה, המיועד לרווחת ולטובת ציבור תושבי העיר חדרה;
- והואיל** והחברה פרסמה קול קורא מספר 07/22 לאיתור שותף להקמת המיזם (לעיל ולהלן: "הקול קורא");
- והואיל** והיזם הגיש הצעה לקול קורא (בהסכם זה: "הצעה", כהגדרתה בקול קורא) והחברה בחרה בהצעת היזם בהתאם לכל תנאי הקול קורא;
- והואיל** והחברה והיזם הסכימו ביניהם על הקמת המיזם על פי כל הוראות הסכם זה ובתנאים המפורטים להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1 הצדדים יקימו את המיזם לפעילות בתחום האנרגיה, אשר יכלול בין היתר – **אספקה ו/או הולכה ו/או חלוקה ו/או ייצור של חשמל**, בכפוף לכל דין, וכן יוזמות שונות בתחום האנרגיה והחדשנות – על פי אבני הדרך שלהלן:
- 1.1.1 **אספקת חשמל** – רכישת חשמל על ידי המיזם ואספקתו לצדדים שלישיים, לרבות עיריית חדרה וגופים קשורים, בעדיפות לתושבי העיר חדרה ולעסקים הפועלים בתחומה;
- 1.1.2 **הולכת ו/או חלוקת חשמל** – הקמה ו/או רכישה ו/או הפעלה של רשת החשמל, חלקה או כולה, בעיר חדרה (כפוף לרגולציה מתאימה) לאספקת החשמל המיוצר במסגרת המיזם.
- 1.1.3 **ייצור חשמל** – הקמה ו/או רכישה ו/או הפעלה של תשתיות ו/או מתקנים לייצור חשמל מכל מקור אנרגיה, בדגש על אנרגיה מתחדשת – סולארי, רוח, גלי ים, אגירה וכדומה;
- 1.2 המיזם יתבצע במסגרת משותפת של החברה והיזם, בהתאם למפורט בהסכם עקרונות זה.
- 1.3 כמו כן, המיזם יבחן יישום של פתרונות אנרגיה חדשניים והקמת 'חממת ניסוי וראשוניות טכנולוגית' לפיתוח ו/או ייצור של תשתיות ו/או מתקנים לייצור אנרגיה, בדרך שתוסכם בין הצדדים.

2. המיזם

- 2.1 המיזם יפעל באמצעות מנהלת משותפת לחברה וליזם (להלן: "המנהלת"), אשר תגבש תכנית עסקית ותקציב מוסכמים לפעילות המיזם. המנהלת רשאית להסתמך בהחלטותיה על הצעת היזם, חלקה או כולה, ובמקרה זה הצעת היזם תחייב את היזם באותם חלקים עליהם הסתמכה המנהלת בהחלטותיה.
- 2.2 המנהלת תנחה ותפקח על תכנון, הקמה, ניהול ויישום כולל של המיזם והפרויקטים אשר יבוצעו במסגרתו. בהמשך, יבחנו הצדדים את האפשרות להקמת תאגיד משותף ייעודי לפעילות המשותפת וזאת בכפוף לכל דין ולאישורים הרגולטוריים שיידרשו לצורך כך, בהיות החברה תאגיד עירוני.
- 2.3 החברה, בהיותה תאגיד עירוני, תעמיד עבור המיזם את משאביה וכלל השירותים אשר בסמכויותיה לנהל ולבצע כתאגיד עירוני וזאת בנוגע למיזם ולפרויקטים אשר ינוהלו במסגרת המיזם.
- 2.4 היזם יעמיד עבור המיזם את המימון הנדרש לצורך הקמת המיזם ופעילותו השוטפת, ככל שיידרש עד להגעתו לאיזון תזרימי ותפעולי, וכן ישיג את המימון עבור פרויקטים שיבוצעו על ידי המיזם.
- 2.5 היזם יעמיד את כלל ההיתרים והרישיונות הרלבנטיים שבידו לטובת המיזם ובכלל זה רישיון מספק חשמל בתוקף ו/או רישיון ייצור חשמל אשר מכוחו מורשה המציע להיות גם מספק חשמל.

3. אחזקות ומימון

- 3.1 היזם והחברה יחזיקו יחדיו במיזם – בזכויות הבעלות, הניהול והרווחים – בחלקים שווים.
- 3.2 מובהר, כי לחברה מוקנית זכות החלטה מכרעת ("מניית זהב") בעניינים מהותיים הנוגעים לאופן ניהול המיזם, שיש בהם משמעות להיותן של החברה ו/או העירייה גופים ציבוריים וזאת הן מהבחינה הסטטוטורית והן מבחינת הנראות הציבורית, לרבות בהתאם לדרישות משרד הפנים ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.
- 3.3 היזם יעמיד עבור המיזם את ההון החוזר הנדרש למימון פעילותו השוטפת של המיזם (להבדיל ממימון פרויקטים במסגרת המיזם), בהתאם לתכנית העסקית והתקציב אשר יגובשו ויאושרו על ידי המנהלת. היזם יעמיד את ההון החוזר למיזם עד להגעתו של המיזם לאיזון תזרימי ותפעולי ועד למצב בו לא יידרש למיזם הון חוזר לקיום פעילותו.
- 3.4 ההון החוזר אשר יועמד על ידי היזם למיזם כאמור, לא יוחזר ליזם ויהווה את השקעתו של היזם במיזם כנגד אחזקותיו (לא תירשם הלוואת בעלים). החברה לא תעמיד עבור המיזם הון חוזר לפעילותו ותהיה זכאית לאחזקותיה במיזם ללא כל השקעה מצידה.
- 3.5 היזם ישיג, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, את כל המימון הנדרש לתכנון, הקמה, תפעול ויישום כולל של כל פרויקט וכל הפרויקטים אשר יוקמו על ידי המיזם, בהתאם להחלטות המנהלת.
- 3.6 כל פרויקט (בנפרד) ינוהל כמשק כספי סגור, במסגרתו יחולקו הכנסות הפרויקט לפי עקרונות אלו:
 - 3.6.1 הכנסות הפרויקט יופנו תחילה לכיסוי ההוצאות הישירות לתפעול שוטף של הפרויקט;
 - 3.6.2 סך בשיעור של _____% מיתרת הכנסות, ככל שתהיה יתרה, תועבר ליזם להחזר המימון שהעמיד לפרויקט וזאת עד לכיסוי מלא של המימון בהיקף שאושר על ידי המנהלת.
 - 3.6.3 יתרת הכנסות, ככל שתהיה יתרה, תועבר למיזם, לשימוש על פי החלטות המנהלת.
- 3.7 המנהלת רשאית להחליט על מתווה שונה לחלוקת הכנסות מפרויקטים.

4. חלוקת רווחים

- 4.1 רווחי המיזם, ככל שייוותרו רווחים לאחר קבלת יתרת הכנסות מכל פרויקט ותשלום הוצאות הפעילות השוטפת, יחולקו בהתאם ובכפוף להחלטות המנהלת, בחלקים שווים בין החברה והיזם.
- 4.2 כל חלוקת רווחים כפופה גם לאישור רואה החשבון של המיזם, כי לאחר חלוקת הרווחים יקיים המיזם איזון תזרימי ותפעולי וכן הון מספק להמשך פעילותו השוטפת.

5. מנהל הפרויקט מטעם היזם

- 5.1 היזם יעמיד לרשות המיזם את הגורם הניהולי הבכיר אשר הוצג במסגרת הצעתו לקול קורא ולא יהא רשאי להחליפו ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

5.2 הגורם הניהולי הבכיר ייצג את היזם במנהלת המשותפת ויהיה מוסמך לקבל כל החלטה בשמו של היזם במסגרת המנהלת המשותפת ובניהולו המשותף של המיזם בכלל.

6. בטוחה

6.1 להבטחת התחייבויות היזם כאמור בהסכם זה ימציא היזם לחברה, בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד, בסך השווה לשיעור של 5% מסכומי ההשקעה במיזם ובפרויקטים שפורטו בהצעת היזם, בנוסח הערבות המצ"ב כנספח 1 (להלן: "הערבות").

6.2 הערבות תהא בתוקף למשך כל תקופת ההתקשרות בהסכם זה ותוארך על ידי היזם מעת לעת, לפי הצורך, ובכל מקרה לא יאוחר מ- 10 יום לפני תום תקופתה של הערבות.

6.3 היזם יהא רשאי להפחית את גובה הערבות, מעת לעת ובכפוף להחלטות המנהלת המשותפת, באופן יחסי לסכומי ההשקעה שיעמיד היזם בפועל לטובת המיזם.

7. תנאים

7.1 הסכם זה מותנה באישור דירקטוריון החברה וכן בכל אישור סטטוטורי אחר שיידרש (ככל שיידרש) לפי כל דין ובכפוף לקבלת אישורים אלו מחייב הסכם זה את הצדדים.

7.2 ככל ולא הוסכם אחרת בין הצדדים, היה ולא עלה בידי המיזם המשותף להתחיל בהקמתו של פרויקט אחד לפחות בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יבוא הסכם זה לסיומו ולא תהיה לאף צד כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו.

8. מחלוקות

8.1 בכל מחלוקת בין הצדדים ובהעדר פתרון מוסכם, רשאי כל אחד מהצדדים לכנס הליך של גישור ולבקש למנות מגשר מוסכם (להלן - "המגשר") לפתרון המחלוקת. הצדדים מתחייבים להגיע לשיבת הגישור הראשונה לפחות.

8.2 ככל שלא יושג פתרון למחלוקת באמצעות גישור בתוך 60 ימים ממועד מינוי המגשר, רשאי כל אחד מהצדדים לפנות לערכאות משפטיות, לפי שיקול דעתו.

9. גיבוש חוזה התקשרות מפורט

9.1 אלא אם יסכימו הצדדים אחרת, יקיימו הצדדים מו"מ לחוזה התקשרות מפורט, על בסיס העקרונות שבהסכם זה.

9.2 כל עוד לא ייחתם בין הצדדים חוזה התקשרות מפורט, יחולו ויחייבו הוראות הסכם זה.

לראיה באו הצדדים על החתום בתאריך _____

_____ החברה
_____ היזם

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מרחוב _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני _____ ת.ז. _____, מורשה חתימה אצל היזם, וחתם/מה בפני על הסכם זה.

חותמת וחתימה עוה"ד

נספח 1

נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד

החברה הכלכלית לחדרה בע"מ

רח' המסגר 22,

חדרה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ (להלן - "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד, כמפורט להלן, (להלן: "הפרשי הצמדה") להבטחת התחייבויות המבקשים בקשר עם החוזה שנחתם ביניכם לבין המבקשים להקמת מיזם משותף לפעילות בתחום האנרגיה.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

במכתבנו זה:

"מדד" - משמעו מדד המחירים הכללי לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הידוע במועד החתימה על החוזה ביניכם, שפורסם ביום _____ (להלן: "המדד היסודי"), יהיו הפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל, אלא אם הוארך תוקפה על ידינו מראש ובכתב.

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד שלעיל ואחרי כל מועד אליו הוארך תוקפה כנ"ל, לא תענה.

לאחר יום המועד שלעיל ולאחר כל מועד אליו הוארך תוקפה כנ"ל, ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,