

## ניהול מכרז השוואתי לפיתוח פרויקט אגירה מערכתית בשטחי קיבוצים

יולי 2021  
חוזר מקצועי מספר 83/21

ממשלת ישראל הציבה יעד לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בשיעור של 30% עד לשנת 2030. כיוון שנכון להיום רק כ-7% מהחשמל מיוצר באנרגיות מתחדשות, המשמעות הינה צורך בפיתוח של אלפי MW נוספים של אנרגיה מתחדשת ובעיקר אנרגיה סולארית.

נכון להיום, אחד מהחסמים המשמעותיים לפיתוח הינו מגבלת רשת הולכת החשמל, שאינה מאפשרת הזרמה רציפה של חשמל מאזורי היצור (בעיקר בפריפריה) לאזור הצריכה (מרכז הארץ).

פתרון חסם ההולכה צפוי להיות שילוב בין שדרוג רשת ההולכה ופיתוח של חוות סוללות לאגירת חשמל בצמוד לאזור הייצור או לאזור הצריכה של החשמל ובתוואי רשת ההולכה, דבר שיאפשר אגירה של החשמל בשעות הפיק והזרמתו לצרכנים בשעות בהן יש יתירות לרשת ההולכה.

הצפי הינו שעד סוף שנת 2021, תפרסם רשות החשמל מכרז לפיתוח אגירה מערכתית, כאשר תנאי לפרויקט הינו קיומה של קרקע מתאימה בסמיכות לתוואי רשת ההולכה או המתח העליון.

החברות היזמיות הפועלות בתחום מחפשות קרקעות מתאימות ומציעות הצעות התקשרות (אופציה) לבעלי קרקע רבים.

התנאים המסחריים אותם מציעים היזמים לבעלי הקרקע כוללים:

- דמי שכירות לתקופת ההקמה והתפעול ומנגנוני עדכון.
- אופציה לכניסה בשותפות ותנאיה (מחיר מימוש, מועד מימוש וכדומה).
- מימון הון עצמי ובטוחות לחוב בכיר.
- דמי אופציה ומענקים חד פעמיים כנגד התקדמות הפרויקט.
- ועוד.

עבור בעל הקרקע שלב המשא ומתן המסחרי מול היזמים הינו השלב המיטבי בו הכוח בידי ו הוא יכול למקסם את ערכה על ידי ניהול מכרז השוואתי בין היזמים.

עם זאת, גם לאחר סגירת התנאים הראשוניים, קיימים סעיפים מסחריים נוספים אותם יש לעגן בתחילת התהליך, על מנת להגביל את יכולת היזם למשיכת תמורות עודפות (שאינן במחיר שוק) על פני בעל הקרקע ובין השאר בסעיפים שלהלן:

- דמי ייזום.
- דמי ניהול הקמה.
- מרווח קבלני (ככל והיזם הינו גם קבלן).
- ניהול תפעול.

מניסיונו בתהליכים רבים של עסקאות אנרגיה מול יזמים, ככל שבעל הקרקע בעל ידע בתחום ומקיים מכרז השוואתי מקצועי מול היזמים הוא משפר משמעותית את חלקו בעסקה.

אנו מציעים לסייע לקיבוץ בהובלת תהליך מכרז השוואתי לבחירת חברה יזמית להתקשרות בפרויקט אנרגיה ובהגדרת המנגנונים השונים להשאת ערך לקיבוץ מהעסקה תוך גידור הסיכונים הפיננסיים, התפעוליים והרגולטוריים.

למידע נוסף ניתן לפנות ל:

ר"ח אלון ראובני: 052-4771747, [alonr@mbtcpa.co.il](mailto:alonr@mbtcpa.co.il)

נמרוד דגן: 052-3713425