

## פניה לקבלת מידע (RFI) – פרויקט אספקת "חשמל כשר" בבני-ברק

### באמצעות שימוש במתקני אגירה

#### 1. רקע כללי

1.1. החברה הכלכלית לבני-ברק בע"מ ("החברה הכלכלית") פונה בזאת בבקשה לקבלת מידע (RFI-Request For Information) מגופים או חברות בעלי יכולת ורצון לשמש כיוזמים בפרויקט מתקני אגירה אשר יספק "חשמל כשר" בעיר בני ברק, כפי שיתואר בהמשך.

1.2. במדינת ישראל מתגוררת אוכלוסייה חרדית גדולה המעוניינת לצורך בשבתות ובחגים "חשמל כשר", קרי חשמל שיוצר ללא חילול שבת. נכון להיום, הנושא לא זכה לאסדרה כלשהי ברמה הארצית או העירונית, וכתוצאה מכך במקומות רבים הוצבו גנרטורים או מצברים "פיראטיים" בניסיון ליתן פתרון מקומי. פתרונות מקומיים אלה אינם יעילים ובמקרים רבים פועלים ללא הסדרה חוקית ובאופן המהווה מפגע בטיחותי של ממש.

1.3. החברה הכלכלית מעוניינת לבחון את האפשרות לעשות שימוש במתקני אגירה לצורך אספקת "חשמל כשר" ובכך לתת פתרון לנושא באופן חוקי, בטיחותי ואמין וללא עלות נוספת לצרכני השירות. לצורך כך, כצעד ראשון, היא מעוניינת לבחון את יישום השימוש במתקני אגירה לצורך ייצור "חשמל כשר" בשכונה חדשה שעתידה לאכלס כ- 3,000 משפחות ("הפרויקט").

1.4. החברה הכלכלית מעוניינת לקבל מידע מגופים המסוגלים ומעוניינים לבצע את הפרויקט. כל גוף הרואה את עצמו בעל יכולת להקים את הפרויקט כמפורט להלן, מוזמן להשתתף בהליך זה ולהגיש מענה.

1.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בקשה זו לקבלת מידע מהווה שלב ראשון של איסוף מידע והיא אינה בגדר מכרז פומבי או הליך מחייב אחר, ואין בה משום התחייבות כלשהי של החברה הכלכלית למתן רשות לצד ג' כלשהו ו/או לפרסם מכרז בנושא פנייה זו, או לפעול בכל הליך אחר, ואין בהיענות לבקשה זו כדי להקנות יתרון לשולח המענה. כן מובהר, כי החברה הכלכלית רשאית לשנות את מתווה ההתקשרות כפי שתמצא לנכון.

#### 2. עקרונות מודל האספקה של הפרויקט

2.1. ההתפתחות המהירה של טכנולוגיית האגירה מעלה את האפשרות לעשות שימוש במתקני אגירה בסוללות לשם אספקת "חשמל כשר". מתקנים אלו מאפשרים לטעון אנרגיה למתקן האגירה לפני כניסת השבת או יום החג ולפרוק את האנרגיה במהלך השבת או החג ללא יד אדם בהתאם לעומס הביקוש.

2.2. הקמת מתקן האגירה, טעינתו ופריקתו יתבצעו בהתאם לאסדרות המפורסמות על ידי רשות החשמל, ובעיקר האסדרה המסתמנת לעדכון מקבצי שעות הביקוש, האסדרה

הנוגעת למספקי חשמל שאינם בעלי כושר ייצור והאסדרה המתגבשת למתקני אגירה ברשת החלוקה.

2.3. עיקרון יסודי הוא כי תושבי השכונה – צרכני הקצה – לא יסבלו מפגיעה כלשהי כתוצאה מהשימוש במתקני האגירה, כי תושבי השכונה ימשיכו להיות צרכני חברת החשמל וכי עלות החשמל לתושבי השכונה לא תעלה כתוצאה מכך.

2.4. להלן ההסדרה המוצעת ביתר פירוט. יובהר כי הסדרה מוצעת זו מבוססת בעיקרה על מודל השוק למתקני ייצור ואגירה ברשת החלוקה, אשר פורסם לשימוע על ידי רשות החשמל ביום 17.3.2022 ובכפוף להתאמות נדרשות. יודגש כי אם יחולו במודל השוק כאמור שינויים, הדבר עשוי להשליך על ההסדרה המוצעת:

2.4.1. במהלך ימי החול – בשעות השפל, מתקן האגירה ירכוש חשמל באמצעות מספק ללא כושר ייצור ("מספק וירטואלי") במסגרת האסדרה התעריפית החלה על רכישה מסוג זה; בשעות הפסגה החשמל יפרק לרשת והמספק יקזז את הזרמת האנרגיה לרשת עם הביקוש של צרכניו. אופטימיזציה של מכירת החשמל כאמור תאפשר לבעלי הפרויקט ליהנות ממרווחי הארביטראז' בין מחירי הטעינה בשפל לבין שווי האנרגיה למספק הווירטואלי בשעות הפסגה.

2.4.2. במהלך השבת וימי החג – לפני כניסת השבת (ככל הנראה ביום חמישי בלילה, לאחר פריקת האנרגיה בשעות הפסגה של יום חמישי בערב), מתקן האגירה יטען אנרגיה, ובמהלך השבת יפרוק "חשמל כשר" לרשת החשמל השכונתית בהתאם לעומסי הביקוש של האוכלוסייה. מבחינה טכנית, במהלך השבת, הרשת השכונתית "תנותק" מרשת החשמל הארצית ותזון באופן בלעדי ממתקן האגירה. צרכני הקצה בשכונה לא יבחינו בהבדל. הם ימשיכו להיות מחוברים לרשת החלוקה של חברת החשמל (קרי חברת החשמל תמשיך להיות אחראית לחבור לרשת החשמל והתקנת מונים) וימשיכו לשלם לחברת החשמל בגין כלל החשמל שייצרך על ידם (גם אם מקורו, בימי שבת וחג, במתקן האגירה).

2.4.3. במהלך השבת המתקן יהיה רשאי להמשיך לקיים את העסקה עם המספק וליהנות מתשלום של המספק בגין החיסכון ברכישת חשמל ממנהל המערכת.

### 3. מתווה ההתקשרות עם היזם

3.1. לצורך הוצאתו של הפרויקט לפועל, בוחנת החברה הכלכלית מתווה חוזי להתקשרות עם יזם בעל ניסיון וחוסן פיננסי מהשוק הפרטי באופן שיבטיח את קידום מיזם "החשמל הכשר" וקבלת תשואה כלכלית ראויה.

3.2. להלן עקרונות כלליים של מתווה ההתקשרות בין החברה הכלכלית ליזם שייבחר:

3.2.1. הפרויקט: היזם יהיה אחראי על התכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן אגירה שיחובר לרשת החלוקה, המיועד לאספקת "חשמל כשר" לשכונה בבני-ברק ואשר עתידה לאכלס כ- 3,000 משפחות. מתקן האגירה שיוקם יהיה,

לכל הפחות, בעל יכולת אספקה של צריכת החשמל הצפויה של כלל צרכני השכונה האמורה ויכולת רכיבים אשר יבטיחו את אמינות החיבור והאספקה. מבדיקות ראשוניות עולה, כי על מתקן האגירה שיוקם להיות בעל הספק מינימאלי של כ- 24 מגה-וואט, בתצורה של שני חיבורים של 12 מגה-וואט (נראה כי הספק החיבור הנדרש לצרכנים בשכונה בשבת ובימי חג יהיה נמוך יותר אך ההספק המבוקש גדול יותר כדי לאפשר פריקה של האנרגיה במשך 5 שעות פסגה בימי חול).

3.2.2. השכונה עתידה להיות מאוכלסת בחודש מאי 2023 והחברה הכלכלית מבקשת להבטיח, במידת האפשר, את השלמתו של הפרויקט עד כמה שניתן במקביל לאכלוס השכונה. החברה הכלכלית נותנת משקל רב להשלמת הפרויקט במהירות האפשרית ולהתחייבויות שהיזם ייטול על עצמו בקשר לכך.

### 3.2.3. מתווה ההתקשרות וחלוקת האחריות:

3.2.3.1. היזם יהיה אחראי להוציא לפועל את הפרויקט ולהפעילו באחריותו הבלעדית, ובכלל זה יחולו על היזם החובות וההתחייבויות הבאות:

3.2.3.1.1. לקבל את כל האישורים והרישיונות הדרושים להקמתו והפעלתו של הפרויקט;

3.2.3.1.2. להתקשר עם ספקים, קבלנים ויועצים ולבצע כל פעולה אחרת שתידרש לשם קידומו של הפרויקט;

3.2.3.1.3. להוציא לפועל את הפרויקט ולהפעילו, במתווה שתואר לעיל בכפוף להתאמות שיידרשו בהתאם להוראות הדין והתפתחות האסדרות הרגולטוריות הנוגעות בדבר;

3.2.3.1.4. האחריות לתשלום כל המסים, האגרות, וההיטלים הקשורים להקמת הפרויקט והפעלתו;

3.2.3.1.5. להעמיד את הערבויות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט והפעלתו, מבלי שתוטל על החברה הכלכלית מחויבות או אחריות נוספת.

3.2.3.1.6. בנוסף היזם יהיה אחראי למכור בימות החול את החשמל שייאגר במתקן האגירה על מנת למקסם את רווחיות הפרויקט. יחד עם זאת, החברה הכלכלית שומרת לעצמה זכות ראשונה לשמש כמשווקת של החשמל כאמור בימי החול עבור היזם, בתמורה שתיקבע בין הצדדים במסגרת ההסכם שיחתם עם היזם.

3.2.3.2. החברה הכלכלית תאפשר ליזם להשתמש במקרקעי הפרויקט (במתווה המפורט להלן) וכן תפעל יחד עם היזם לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט על מקרקעי הפרויקט.

3.2.3.3 . מבלי לגרוע מהאמור ומאחריותו הבלעדית והמלאה של היזם, החברה הכלכלית תשקול להעמיד שירותים מסוימים לטובת הפרויקט (כדוגמת שירותי שיווק ומכירה של חשמל לצרכנים, סיוע במגעים מול עיריית בני ברק ומוסדותיה, לרבות רשויות התכנון וכד') וזאת מבלי לקחת על עצמה סיכוני שוק, גבייה וכד'.

3.2.3.4 . יובהר כי מעבר לאמור אין בכוונת החברה הכלכלית לבצע השקעות כספיות בפרויקט ו/או ליטול סיכוני היצע וביקוש או סיכונים עסקיים אחרים בכל הנוגע להקמתו והפעלתו של הפרויקט.

#### 3.2.4 . התמורה לחברה הכלכלית :

התמורה לחברה הכלכלית תורכב משני חלקים : (א) תמורה קבועה בגין זכות השימוש במקרקעי הפרויקט ; (ב) תמורה משתנה שתיקבע כאחוז מהכנסות הפרויקט ממכירת חשמל.

בנוסף, ככל שהחברה הכלכלית תעניק ליזם שירותים נוספים כאמור לעיל (לרבות שיווק החשמל בימי החול), ישולם לחברה הכלכלית תשלום נפרד בגין שירותים אלו במנגנון שייקבע בין הצדדים במסגרת ההסכם עם היזם.

#### 3.2.5 . מקרקעין ושימושים מותרים :

3.2.5.1 . המקרקעין עליהם עתיד לקום הפרויקט ("מקרקעי הפרויקט") יהיו בשטח של כ- 2,000 מ"ר המצוי בגוש/חלקה 176, המיועד, בין היתר, לבנייה של מתקנים הנדסיים, לרבות גנרטורים. שטח הבניה המותר כיום בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין הוא 1,206 מ"ר.

3.2.5.2 . עיריית בני-ברק תעניק לצורך הפרויקט זכות שימוש בחטיבת הקרקע הרלוונטית לתקופה שתיקבע בהסכם (ובכל מקרה באופן שהדבר לא ייחשב לצרכי מס כ"עיסקה במקרקעין").

3.2.5.3 . בתום תקופת ה"זיכיון" שתינתן ליזם שייבחר, החברה הכלכלית תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה :

(א) להאריך את תקופת ה"זיכיון" כאמור, לתקופה ובתנאים שתקבע העירייה וכן להאריך את ההסדרים החוזיים (כולם או חלקם), בתנאים שייקבעו ;

(ב) לדרוש מהיזם לפנות את מקרקעי הפרויקט ולהשיב את החזקה בהם לידי עיריית בני-ברק (או כל צד שלישי שתורה), כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, במצבם כפי שקיבלו אותם, וכשהם נקיים מכל זכות של צדדים שלישיים ; או

(ג) לדרוש מהיזם להעביר אל החברה הכלכלית (או למי שהיא תורה) את כל אחזקותיו וזכויותיו בפרויקט ללא תמורה.

3.2.6. מימון הפרויקט: מימון הקמת הפרויקט ופעילותו השוטפת יבוצע במלואו על ידי היזם שייבחר והחברה הכלכלית לא תידרש להשקעה כספית ו/או ליטול על עצמה חבות פיננסית כלשהי בקשר עם הפרויקט.

3.2.7. העברת זכויות בפרויקט:

3.2.7.1. היזם לא יהיה רשאי למכור או להעביר את זכויותיו בפרויקט ("העברת זכויות") ללא אישור החברה הכלכלית. החברה הכלכלית לא תסרב להעברת זכויות אלא מטעמים סבירים. בנוסף תהיה לחברה הכלכלית זכות סירוב ראשון לרכישת הפרויקט, בתנאים שישוכמו. היזם לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו בפרויקט, אלא להבטחת מימון שיועמד לו (ובתנאי שתנאי השעבוד יכללו את המגבלות המפורטות לעיל בנוגע להעברת זכויות).

3.2.7.2. על מנת להבטיח את קידומו של הפרויקט לשביעות רצונה של החברה הכלכלית ומתן שירות ראוי לתושבי העיר, בכוננת החברה הכלכלית לשלב מנגנונים חוזיים שמטרתם להבטיח את קידום הפרויקט במועד או החלפת היזם במקרה של הפרה או עיכוב בלוחות הזמנים (כגון פיצויים מוסכמים בגין אי עמידה באבני דרך, זכות ביטול במקרה של עיכוב מתמשך במועד שייקבע להפעלה מסחרית וכד').

3.2.8. התקשרויות בקשר לפרויקט:

3.2.8.1. לצורך ביצוע הפרויקט, רשאי היזם להתקשר עם קבלנים, ספקים, יועצים ונותני שירותים, בכפוף להוראות כל דין.

3.2.8.2. החברה הכלכלית תשקול לדרוש מהיזם להציג לה, כחלק מהליך בחינת הצעות שיתקבלו, מסמכי עקרונות מחייבים עם קבלני משנה רלוונטיים (לרבות ספקי ציוד) שיבצעו את העבודות העיקריות הנדרשות לביצוע הפרויקט ולוח זמנים מוצע לביצוען.

3.2.9. בלעדיות: אין בהתקשרות לעניין הפרויקט כדי להטיל מגבלה כלשהי על מי מהצדדים בכל הנוגע לקידום פרויקטים בתחום האנרגיה בכלל, ובתחום האגירה ו/או אספקת 'חשמל כשר' בפרט, במקומות אחרים (לרבות ביחס לאזורים אחרים בעיר בני ברק). למרות האמור לעיל, ככל שהיזם או גוף קשור לו יפעל לקידום ו/או לשיתוף פעולה בקשר לפרויקט אספקת 'חשמל כשר' במקום אחר, היזם יעניק לחברה הכלכלית (או מי מטעמה) זכות להצטרף למיזם, בתנאים שייקבעו בהסכם שייחתם בין הצדדים.

3.2.10. דין חל ויישוב סכסוכים: שיתוף הפעולה וזכויות הצדדים מכוחו יהיו כפופים להוראות הדין הישראלי. כל מחלוקת בין הצדדים שלא נפתרה בתום לב ביניהם, תהא נתונה לסמכות השיפוט של בתי המשפט המוסמכים בתל-אביב – יפו בלבד.

#### 4. המידע המבוקש:

במסגרת המענה יש לכלול כמה שיותר מידע בנושאים שלהלן:

##### 4.1. מידע אודות המשיב:

4.1.1. פרטי המשיב

4.1.2. ניסיון המשיב בבניית פרויקטי אגירה בארץ ובעולם;

4.1.3. ניסיון המשיב בבניית פרויקטי תשתית בארץ;

4.1.4. היכולות הפיננסיות של המשיב.

##### 4.2. מידע הנדסי:

4.2.1. תכנית בסיסית לביצוע הפרויקט ופרמטרים טכניים עיקריים;

4.2.2. פרטים אודות ספק הסוללות לפרויקט;

4.2.3. ההספק המקסימלי של הפרויקט;

4.2.4. כל מידע הנדסי אחר שעשוי להיות רלוונטי.

##### 4.3. לוחות זמנים משוערים לביצוע הפרויקט:

4.3.1. לוחות הזמנים המשוערים להספקת הסוללות;

4.3.2. לוחות זמנים משוערים להפעלה מסחרית של הפרויקט;

##### 4.4. מידע כלכלי:

4.4.1. התייחסות לזכויות הכלכליות של החברה הכלכלית בפרויקט ובכלל זאת זכות החברה הכלכלית לתשלום הקבוע ולתשלום המשתנה;

4.4.2. התייחסות לאמות המידה הראויות (תוך אבחנה בין שיקולי איכות לפרמטרים כספיים) שישמשו לבחירת היזם שייבחר לביצוע הפרויקט;

4.4.3. כל התייחסות נוספת הנוגעת למתווה העסקה ו/או חלוקת הסיכונים בין הצדדים כפי שהוצגה לעיל.

#### 5. הנחיות כלליות

5.1. מובהר בזאת כי פנייה זו הינה פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד, ואין בה בשום צורה או דרך כדי להוות התחייבות או שלב כלשהו בהתקשרות כזו או אחרת עם מי מהמשיבים לפנייה. יודגש כי, אין בפנייה משום התחייבות של החברה הכלכלית להמשיך בתהליך זה, בכל דרך שהיא, ופנייה זו איננה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות ואיננה

- מהווה הקמת מאגר ספקים. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המידע יחולו על מוסר המידע בלבד ומוסר המידע לא יהא זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הגשת המענה לפניה.
- 5.2. החברה הכלכלית אינה מתחייבת לקדם את הפרויקט בדרך המתוארת בפניה זו או לקדמו כלל, והיא עשויה לקדם את הפרויקט בדרך אחרת או במתווה שונה מזה המתואר בפניה זו, וכן שלא לקדמו כלל.
- 5.3. החברה הכלכלית אינה מתחייבת להשתמש במידע, כולו או מקצתו, למטרת הכנת מכרז, הליך תחרותי מכל סוג ו/או לכל מטרה אחרת.
- 5.4. העברת המידע איננה מעניקה למוסר המידע כל זכות כלפי החברה הכלכלית ואינה מטילה על החברה הכלכלית חובה כלשהי.
- 5.5. החברה הכלכלית לא תישא בכל תשלום או הוצאה, שייגרמו למוסר המידע בגין פנייה זו ועקב המגעים עמו, אם יקוימו, בהקשר לבדיקת המידע או כל הקשר אחר בעניין זה.
- 5.6. החברה הכלכלית רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר לה וכן לפרסם בדרך של מכרז ו/או בדרך אחרת, מפרטים או אפיונים אשר יתבססו על המידע אשר יצטבר כתוצאה מהליך זה. על אף האמור, מתחייבת החברה הכלכלית שלא לפרסם, בדרך זו או אחרת, את זהות המשיב לבקשה זו.
- 5.7. החברה הכלכלית שומרת לעצמה את הזכות להיפגש עם המשיבים, כולם או חלקם, ולבקש מהם מידע נוסף.
- 5.8. אם תחליט החברה הכלכלית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, על עריכת מכרז או כל הליך אחר, לא תהיה חייבת החברה הכלכלית להיצמד לנכלל בבקשה זו, והיא שומרת לעצמה את הזכות לשנות את הבקשה, לרבות הצבת תנאי סף שונים מאלו שבבקשה או מבנה התקשרות אחר, והכול לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה הכלכלית.
- 5.9. היה ויפורסם מכרז בקשר עם פנייה זו, ומבלי להתחייב לפרסום כאמור, מענה לפנייה לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז, לא יקנה יתרון למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, ולא יחייב שיתופו במכרז או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.
- 5.10. מסמכי בקשה זו מפורסמים החל מיום 13/07/2022 באתר האינטרנט של החברה הכלכלית. ניתן יהיה להיענות לבקשה זו ולהעביר מידע כמבוקש עד ליום 07/8/2022.
- 5.11. בירורים, שאלות ושליחת המענה ל-RFI יש לשלוח לכתובת המייל [office@cbb.co.il](mailto:office@cbb.co.il).