

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 5501

פרטים כלליים

המשרד הפונה		התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
מ.האוצר - מטה החשב הכללי		01.07.2025	06.07.2025
פרטי ההתקשרות המבוקשת			
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה
ביצוע פרויקט PV באשלים	התקשרות בפטור ממכרז	3(29)	28.05.2025
חברי ועדה נוכחים		תפקיד בוועדה	
יהונתן רזניק	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
גליה ימין	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית/ת	
אושרת דוד	סגנית בכירה לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על : אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(29) לתקנות חובת המכרזים

תקופת התקשרות פטור ממכרז
הערות: היום של ההכנסה העתידית לחברה מהתקבולים החשמל

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
שיכון ובינוי בע"מ	520036104		חברה בע"מ

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.08.2025	01.08.2025	08.08.2043	08.08.2043	425,000,000	425,000,000	שקלים ישראליים חדשים

תקופת התקשרות פטור ממכרז
הערות: היום של ההכנסה העתידית לחברה מהתקבולים החשמל

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
שיכון ובינוי בע"מ	520036104		חברה בע"מ

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
01.08.2025	01.08.2025	08.08.2043	08.08.2043	425,000,000	425,000,000 שקלים ישראליים חדשים

דיון ונימוקים

- מטה החשב הכללי (להלן - המשרד) מבקש להתקשר עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן - החברה) לטובת ביצוע פרויקט ה-PV.
- במסגרת מכרז PPP להקמה תפעול ומסירה (BOT) של תחנת כוח תרמו - סולארית, בטכנולוגיית השוקת הפרבולית, הכוללת מערכת אגירה אנרגיה (חום) באמצעות מלח מותך באזור אשלים שבנגב (להלן - פרויקט תרמו סולארי), זכה נגב אנרגיה אשלים תרמו - סולאר (להלן - הזכין).
- מבנה האחזקות של הזכין:
3.1. שיכון ובינוי אנרגיה (50%)

3.2. קרן נוי (40%)

3.3. (TSK 10%)

4. ההסכם עם הזכיין נחתם ביום 30.09.2013 והפרויקט תרמו סולארי החל בהפעלה מסחרית במהלך חודש אפריל 2019, תקופת הזיכיון צפויה להסתיים ביום 08.08.2043. עלות הקמת הפרויקט היה כ- 3.6 מיליארד.
5. המשרד פונה כעת בבקשה להוסיף מתקן פוטו – וולטאי במתח עליון, משולב מערכת אגירה חשמלית בסוללות אשר יוקם בגבולות תחנת הכוח התרמו – סולארית. הפנאלים הסולאריים ייפרסו במעברים שבין השקתות הפרבוליות ובתא שטח 104, מערכת האגירה תתוקן בסמיכות למתקן אגירת האנרגיה הקיים (להלן- פרויקט PV)
6. הפרויקט מהווה ניצול קרקע עליה כבר קיים פרויקט התרמו, להגדלת ההספק המופק על קרקע זו באמצעות הקמת לוחות PV בין השקתות של התרמו.
7. לדברי המשרד, הוסכם בוועדה המנהלת את הסכם הזיכיון (בה חברים נציגי רשות החשמל ומשרד האוצר) כי בשל, בין היתר, חלוף הזמן, שינוי הנסיבות, מורכבות הפרויקט תרמו סולארי ומורכבות ביצוע פרויקט PV בהיבטים ההנדסיים, הפיננסיים והמשפטיים, ביצוע פרויקט ה-PV ע"י הזכיין או מי מטעמו ולא באמצעות צד ג', מתבקש משיקולי עלות תועלת ומטעמי חיסכון ויעילות.
8. לאחר ניסיון הזכיין לפעול להקמת הפרויקט באמצעות 'חברת בת', ובשל קשיים מול הגורמים המממנים, הוגשה בקשה חדשה מטעם הזכיין להקים את פרויקט ה-PV באמצעות 'חברת אחות' – שיכין ובינוי בע"מ.
9. ההתקשרות עם החברה שהינה חברה אחות לזכיין לטובת ביצוע הפרויקט ה-PV מהווה ספק יחיד מהנימוקים הבאים:
 - 9.1. התקשרות עם הספק המבוקש:
 - 9.1.1. לזכיין הוענק זכות שימוש במקרקעין בהם ממוקם מתקן התרמו – סולארי באשלים. הסכם הזיכיון מקנה לזכיין את הזכות לעשות שימוש בכל שטח המקרקעין לצורכי הקמה, תפעול ותחזוקה של המתקן. לצד זאת, למדינה סמכות לכפות על הזכיין כניסה של פרויקט נוסף לשטח הפרויקט המקורי, לרבות פרויקטים שיבוצעו על ידי צד ג'. אלא, שמתקן התרמו-סולארי מתפרס כיום על כלל שטח הפרויקט ומתקן ה-PV מתוכנן להיבנות במרווחים שבין השקתות הפרבוליות, ולשני המתקנים מתוכננות תשתיות משותפות. מצב זה מחייב מתן זכות שימוש וגישה מלאה לאתר לזכיין ה-PV, וכן סנכרון ותיאום הדוק בין הזכיינים בכל שלבי וחי הפרויקט, החל משלב התכנון וההקמה, דרך שלב התפעול והתחזוקה וכלה במסירתו למדינה.
 - 9.1.2. עקרון מהותי במתווה העסקה המוצע הינו שתינתן עדיפות למתקן התרמו-סולארי על פני מתקן ה-PV, אשר יתבטא בכך שזכות השימוש של פרויקט ה-PV במקרקעין תהא כפופה לזכות של פרויקט התרמו ושתינתן קדימות בהקשרי ייצור החשמל, העמסתו לרשת, תפעול, תחזוקת המתקן וכיוצא בזה. מדובר במצב בו זכיין ה-PV יחא תלוי לחלוטין ביוזמה ובשיתוף הפעולה מלא מצד זכיין התרמו, ואף יהיה תלוי בו תלות קיומית של ממש, שהרי אם יבוטל הסכם התרמו-סולארי עשוי להתבטל גם הסכם ה-PV. נוכח זאת, הפעלה רציפה, מסונכרנת ומורכבת שכזו, חיונית שתבוצע על ידי מפעיל בעל זהות אינטרסים עם זכיין התרמו, לשם ניטרול הסיכונים הכרוכים בכך ומניעת עיכובים וסיכונים שעלולים למנוע את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט מצד המדינה.
 - 9.2. ביצוע הפרויקט באתר המבוקש:
 - 9.2.1. פרויקט התרמו סולארי הוא הפרויקט היחיד מתוך הפרויקטים הקיימים היום ושמונהלים על ידי חשכ"ל, בו אין מיצוי מלא של ההספק הסולארי. הוספת ההספק בדרך המוצעת ולא באמצעות פרויקט עצמאי חוסכת את הצורך באתור קרקע חדשה, פיתוח תשתיות, חיבורו לקו החשמל וכו'.
 - 9.2.2. המשרד הוסיף כי הליך יציאה לפרויקט אנרגיה סולארית דרך המשרד יהיה ממושך וידרוש, בין השאר, איתור, השכרה או הקצאה של קרקע, הליכים סטטוטוריים, קבלת אישורי תכנון, הקמת תשתיות חיבור חדשות, ופרסום מכרז PPP מלא. מדובר בתהליכים שלרוב נמשכים למעלה משנה, וכוללים עלות כלכלית של כ-2.5-3 מיליון ש"ח עבור שלב המכרז בלבד.
 - 9.2.3. ההספק הסולארי ברשת החשמל באתר אשלים אינה מחייבת פיתוח תשתיות נוספות ברשת הארצית, שכן ניתן להשתמש בתשתית הקיימת ללא עלויות נוספות. עובדה זו מהווה יתרון משמעותי להצבת פאנלים סולאריים נוספים במיקום זה.
 10. פרויקט PV יוקם במתכונת של פרויקט BOT באופן שבו החברה תהיה אחראית לייזום, לתכנון, להקים, להפעיל ולממן את מתקן ה-PV. בתום תקופת הזיכיון יוחזר המתקן ה-PV למדינה ללא תשלום לזכיין ה-PV.
 11. עיקרי מתווה ההסכם מול החברה לביצוע פרויקט PV הוצגו במסמכים הנלווים לפניה זו.
 12. על אף שהתנאים של פרויקט ה-PV לא זהים לתנאים של פרויקט התרמו-סולארי, התנאים מטיבים עם המדינה ועם הציבור.
 13. הובהר כי מבחינה מעשית לא ניתן למנוע לחלוטין השפעה שלילית של פרויקט ה-PV על פרויקט התרמו-סולארי אך ניתן להבטיח שפרויקט ה-PV לא יפגע באופן מהותי ביכולת של זכיין התרמו לעמוד בדרישות הסכם הזיכיון, וזאת באמצעות הסדרים חוזיים מתאימים בהסכם הממשקים בין הזכיין וזכיין ה-PV, בהסכם בין המדינה לזכיין ה-PV, ובהסדר בין המדינה לזכיין התרמו.

14. ביצוע פרויקט ה-PV כפוף לאישור גורמים מוסמכים נוספים, לרבות רשות מקרקעי ישראל ורשות החשמל.
15. תקופת הזיכיון תסתיים בסוף תקופת הזיכיון הנוכחית של פרויקט התרמו-סולארי – 08.08.2043.
16. המשרד פרסם דבר כוונה להתקשרות בהתאם לתקנה 3א לתקנות חובת המכרזים ולא התקבלו השגות.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	יהונתן רזניק	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אושרת דוד	סגנית בכירה לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	גליה ימין	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית	