

נקודות מהותיות להתקשרות בהסכם ליסינג להקמת מתקן פוטוולטאי:

מסמך מעודכן - אוקטובר 2024

1. הגדרות

- 1.1 "חברת ההתקנה" - כל חברה שתתקין את המערכת הפוטוולטאית.
- 1.2 "נציגות" - הנציגות שמונתה ע"י בעלי הדירות שנתנו את הסכמתם להקמת המערכת (עפ"י הוראות חוק המקרקעין) לייצגם בפרוייקט הקמת המערכת הפוטוולטאית מול חברת ההתקנה.
- 1.3 "דמי ההרשאה" - התשלום שמועבר ע"י חברת ההתקנה לנציגות עבור השימוש בגג למטרת מערכת סולארית. המשמעות היא שאין לחברה רשות להשתמש בגג לשום מטרה אחרת.
- 1.4 "הפעלה מסחרית" - המועד שבו המערכת מחוברת לרשת החשמל ומתחילה להזרים אליה את החשמל המיוצר. זה המועד שממנו מתחילה להיספר גם ההכנסה מהמערכת.

2. כללי

- 2.1 מטרת מסמך זה לקבוע תנאי סף מקובלים לצורך התקשרות עם חברות התקנה, בנוגע לפרוייקטים של קידום הקמת מתקנים פוטוולטאיים לייצור חשמל על גבי גגות בתים משותפים, ביוזמת ועדי הבתים ובהובלתם.
- 2.2 השאיפה היא לייצר סטנדרט אחיד להשוואת תנאי החוזה מול חברות ההתקנה השונות אליהם פונים, על מנת לאפשר שקילת ההצעות השונות בצורה פשוטה ככל הניתן טרם בחירת חברת ההתקנה.
- 2.3 מסמך זה ישמש כמסמך עזר בידי הועד על מנת לוודא שההסכמות המסחריות למול חברת ההתקנה שנבחרה, כמו גם העקרונות המפורטים להלן, מוטמעים ומשולבים גם במסגרת הסכם ההתקשרות שיחתם למול חברת ההתקנה.
- 2.4 במסגרת ההתקשרות חברת ההתקנה מקבלת הרשאת שימוש בשטח מוגדר על גג הבניין למטרה ספציפית של הקמת והפעלת מתקן פוטוולטאי לייצור חשמל. כל שימוש נוסף ו/או פעילות ייזמית נוספים על גג הבניין ו/או בשטחים נוספים (לרבות אגירת חשמל, טעינת רכבים וכו') יהיה כפוף להסכמת הנציגות.

2.5. תקופת ההתקשרות לא תעלה על 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתם במועד מתן ההרשאה בגג לחברת ההתקנה או חלוף 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם (המוקדם מבין השניים)¹.

3. תקבולים

3.1. "מענק חתימה" – במועד חתימת ההסכם הנציגות יכולה לבקש "מענק חתימה" בסך של 10-15 אלף ש"ח - או כל סכום משמעותי שסוכם עם היזם (המלצה לחישובו היא שווה ערך לעד 5 שנות שכירות), שלמעשה מהווה מקדמה ע"ח התקבולים העתידיים שיתקבלו מהמערכת. לאחר הקמת המערכת מענק החתימה יופחת מתשלום דמי ההרשאה - בשאיפה שאלה יהיו האחרונים או שההפחתה תתפרש על פני כל תקופת השכירות או מהשנים הראשונות לשכירות. מעבר לכך, יש לשאוף שמענק החתימה או חלקו יהיה בלתי חוזר, גם אם המערכת לא הוקמה בסופו של דבר.

3.2. ניתן לבקש לכלול זכות לנציגות לקבל בתשלום מקדמה בגובה דמי ההרשאה המגיעים לה בגין תקופה של 10 שנים או אפילו לכל התקופה - בכל עת במהלך תקופת השימוש, כאשר סכום זה ישא ריבית היוון של 5-6%².

3.3. שיעור דמי ההרשאה המשולמים לנציגות:

3.3.1. ככלל, יש לשאוף להצעה בסך השווה ל-33% מצפי התקבולים מחח"י/ספק שירות חיוני אחר (בהתאם לסימולציית תפוקה שתערוך חברת ההתקנה).

3.3.2. במידה והנציגות מעוניינת בהצעה בסכום קבוע - על בסיס ההצעה יקבע סכום מוגדר וקבוע לכל שנה של דמי הרשאה (לדוגמא – באם התקבלה הצעה ל-33% מהתקבולים שערכה הוא 8,000 ש"ח לשנה – זהו סכום דמי ההרשאה אשר יוגדר בהסכם ההתקשרות)³.

3.3.3. למעט אם הוסכם במפורש אחרת, שיעור דמי ההרשאה בהסדר של סכום קבוע לא יהיה תלוי בירידה בתפוקת המערכת ו/או בירידה בתקבולי החשמל המיוצר.

¹ סעיף זה נועד להסדיר שני נושאים: האחד - הוא הימנעות מעסקת מקרקעין (עסקת שכירות/הרשאה במקרקעין לתקופה העולה על 25 שנה נחשבת כ"עסקה במקרקעין" לפי חוק המקרקעין, שחייבת בדיווח לרשויות המס ובתשלום מס בגינה) – לפיכך מנסים לצמצם את תקופת ההרשאה ולתחום אותה ככל שניתן. ההסכם אמנם נכנס לתוקף במועד חתימתו, אך הוא כולל כמובן שלב מקדים של ייזום וקבלת האישורים הסטטוטוריים (אישור לכניסה למכסה מחח"י) שרק לאחריהם מתחיל השלב השני של מתן ההרשאה והקמת המתקן (אין סיבה לתת לחברה הרשאה על הגג לפני שמתחילות עבודות ההקמה). עם השלמת הקמת המתקן מתחיל השלב השלישי של הפעלתו המסחרית עד לסיום ההסכם. הנושא השני – הוא עידוד היזם לקדם את הפרוייקט. ההמלצה היא להוסיף את תחילת השנה ממועד חתימת ההסכם (כלומר, המוקדם מבין המועדים) על מנת להוות תמריץ נוסף ליזם לקדם את הקמת המתקן כי אחרת, הוא מאבד זמן מתוך תקופת ההרשאה.

² סעיף זה נועד לאפשר לבניין לקבל חלק מהתקבולים בבת אחת כמקדמה, לרוב יהיה רלוונטי בתחילת הפרוייקט לצורך ביצוע איטום למשל או כל הוצאה משמעותית אחרת שנדרשת לצורך הפרוייקט והוסכם שהיזם לא יישא בה.

³ יש שתי אפשרויות לקביעת דמי ההרשאה בחוזה עם היזם: דמי הרשאה בסכום קבוע שמבוססים על % מתוך ממוצע התקבולים – במקרה כזה היתרון הוא שהסכום מובטח אך לא ניתן להינות ממצב שבו התקבולים בפועל הם גבוהים יותר. לחלופין ניתן לקבוע שאלה יהיו על בסיס % מהתקבולים בפועל – במקרה כזה אם הם גבוהים יותר מהממוצע אז הבניין יהנה מכך, אך גם ישא בהשלכות אם הם יהיו נמוכים יותר. הבחירה באפשרות המועדפת תלויה בהעדפות הבניין לעניין זה.

- 3.3.4 יש לשאוף כי במקרה בו בעקבות ההתקשרות עם הנציגות ובסיועה, תתקשר חברת ההתקנה בהסכמים עם בניינים נוספים בקרבת הבניין, יעודכן סך דמי ההרשאה המשולמים לנציגות/יות הראשונה/ות בפרוייקט בסך השווה ל- 5% מסכום דמי ההרשאה בגין כל התקשרות נוספת.
- 3.3.5 במקרה של עליה בהכנסות המופקות מהמתקן או בקשר אליו (בין בדרך של ניצול שיפור טכנולוגי או בכל אופן אחר), יש לשאוף שדמי ההרשאה המשולמים לנציגות יועלו באותו שיעור שנקבע בהצעה המקורית.⁴
- 3.3.6 במקרה שבו דמי ההרשאה ייקבעו כ% מהתפוקה בפועל על מנת לאפשר לנציגות לעמוד על הכנסות המתקן, תמסור חברת ההתקנה לנציגות מידי שנה, דו"ח הכנסות שנתי, מאושר על ידי רו"ח. דו"ח זה אינו נדרש במקרה ובו התשלום לבניין הוא בסכום קבוע.
- 3.4 סכום דמי ההרשאה יהיה צמוד לעליית המחיר לקילוואט לו זכאית חברת ההתקנה בגין החשמל המיוצר במערכת, ביחס למחיר הידוע במועד חתימת ההסכם/במועד ההפעלה המסחרית של המערכת (המועד שבו היא מתחברת לרשת החשמל ומתחילה להכניס הכנסות).
- 3.5 במידה והבניין מקבל מענק דרך קיזוז פליטות - כל הזכויות בנוגע למענקי קיזוז פליטות, אשר מיזם "שמש לכולם" בשיתוף עם יוזמת האנרגיה הטובה מעניקים לבניין, יותרו בבעלות הנציגות.
- 3.6 דמי ההרשאה ישולמו על ידי חברת ההקמה לנציגות בתחילת כל חציון או רבעון קלאנדרי, לבחירת הנציגות, כנגד קבלה (הנציגות אינה מוציאה חשבונית).
- 3.7 יש לשאוף לכך כי תחילת תשלום דמי ההרשאה יהיה המוקדם מבין הבאים:
- 3.7.1 שלושה חודשים ממועד מתן ההרשאה לחברת ההתקנה לבצע את עבודות הקמת המערכת על הגג (לאחר קבלת האישורים הנדרשים)
- 3.7.2 חלוף 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- 3.7.3 מועד חיבור המערכת לרשת החשמל - תחילת התשלום תתבצע לכל המאוחר מייד לאחר מועד זה.⁵

⁴ במידה והשיפור כרוך בהשקעה נוספת מצד היזם (למשל החלפת הפאנלים ליעילים יותר) יש למעשה לשני הצדדים אינטרס שזה יקרה, אך חשוב לקחת בחשבון שהיזם יעשה את זה רק אם זה ישתלם לו. לכן חשוב להגיע להסדר שייטיב עם שני הצדדים, אחרת הסיכוי לכך שהשדרוג אכן יתבצע קטן.

⁵ המטרה העיקרית של סעיף זה היא לתמרץ את היזם לקדם את הפרוייקט מהר ככל האפשר, ולמנוע מצבים שבהם הוא ירצה לעכב פרויקט מסוים כדי להמתין למספר פרויקטים כדי להתחיל אותם יחד או שיקולים אחרים מהסוג הזה.

- 3.8 איחור בתשלום דמי ההרשאה ישא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים של 5% לכל חודש איחור. איחור בתשלום של 90 ימים ומעלה יהיה יחשב להפרה יסודית של ההסכם.
- 3.9 כסנקציה על הפרה יסודית זאת מוצעים המגנונים הבאים:
- 3.9.1 הנציגות יכולה לבטל את ההסכם והחברה תפרק את המערכת ותחזיר את הגג לקדמותו (ככל שנדרש) על חשבונה.
- 3.9.2 החברה תיתן לנציגות סכום כסף כמקדמה בגובה של תשלום שנתי כבטחונות, אותו הנציגות "תשמור בצד" למקרה שבו אכן קורה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויות שלה לשלם לנציגות כפי שנקבע בהסכם (ללא קשר למקדמות אחרות שאולי ייתנתו לצרכים אחרים). במידה ולא יעשה שימוש בביטחונות הנ"ל - הסכום הזה יתקזז מהתשלום האחרון לנציגות.
- 3.9.3 ניתן גם לקבל בטחונות בצ'ק רגיל - ולקחת בחשבון שלצורך מימושם אפשרי שיהיה צורך בהליך משפטי. ולכן כדי להבטיח שהנציגות תקבל פיצוי ראוי גם אם תידרש לקיים הליך משפטי - מומלץ לקבוע את גובה הסכום לסדר גודל של 150,000 ש"ח לכל הפחות.

4. הקמת המערכת

- 4.1 הקמת המערכת (כולל סקרים הנדסיים מקדימים שיערכו מול הנציגות ובדיקת אטימות הגג) תהיה על חשבון חברת ההתקנה, כולל כל האישורים והמיסים הקשורים בתהליך ההתקנה או בהפעלת המערכת. יש לשאוף שחברה תכלול בכך גם את כל ההוצאות הנלוות שיכולות להידרש: הגדלת חיבור החשמל המשותף, ציוד ותשתיות נלוות (כגון צנרת וברז לשטיפה) והזזת מתקנים קיימים על הגג (כגון דודי שמש ומזגנים). כך שעלויות עבודה אלה יילקחו בחשבון בהצעת התקבולים לבניין ויגלמו את עלות ההשקעה הכוללת בפרויקט, באופן שיעמדו בתנאים שהוגדרו לתקבולים בסעיף 3.
- 4.2 אין מצגים או התחייבויות מצד הנציגות, לרבות לא ביחס למבנה או למצבו. חברת ההתקנה היא האחראית לבצע את הבדיקות הנדרשות באתר לפני חתימת ההסכם (או בתוך 30 ימים לאחר חתימתו), ולטפל בקבלת כל האישורים הנדרשים.
- 4.3 הזזת מתקנים על הגג ו/או תיקון איטום תעשה בהתאם לתוכנית אשר תאושר על ידי הנציגות, ומבלי לפגוע בפעולתם התקינה של המתקנים (בייחוד הצללה על הקולטים של דודי השמש שלא הייתה קיימת בתכנית/תשריט).
- 4.4 חברת ההתקנה תהיה מחויבת לעמידה בתקני איכות רכיבי המערכת (כולל עמידות לרוח) וביצוע ההתקנה והתחזוקה לפי המקובל בענף כפרקטיקה טובה ולפי דרישות החוק. לאחר ההקמה חברת ההתקנה תעביר את מפרטי הציוד והתקנים שבהם ציוד זה עומד לנציגות.

- 4.5. ככל שחברת ההתקנה תעשה שימוש בקבלני משנה, היא מתחייבת כי יהיו קבלנים מורשים בלבד, תוך שהיא נותרת אחראית מלאה לכל פעילות קבלני המשנה.
- 4.6. חברת ההתקנה תתקין שלט אזהרה לעולים לגג, שיהיה בהתאם לדרישות החוק ומכון התקנים. לחברת ההתקנה תעמוד זכות להתקין בגג מצלמות אבטחה, בכפוף לכך שהמצלמות יצלמו אך ורק את המערכת וסביבתה הקרובה, שפרטיותם של דיירי הבניין לפי חוק הגנת הפרטיות לא תיפגע ושלנציגות תהיה גישה מלאה וישירה לכל החומר המצולם – בין אם לשידור בזמן אמת או להקלטות.
- 4.7. לא תהיה חבות של הנציגות או של בעלי הדירות כלפי הגורם המממן של הפרויקט איתו החברה מתקשרת.
- 4.8. חברת ההתקנה תהיה אחראית לכל נזק לגג/למבנה/לרכוש משותף או פרטי של הבניין או צד ג', כתוצאה מפעילותה (הן בזמן התקנת המערכת והן במהלך תקופת הפעלתה). במידה והנזק לא תוקן בזמן סביך ע"י החברה – באופן מיידי לתקלות בטיחות ותוך 7 ימי עבודה לתקלות אחרות, הנציגות/הדייר יוכל לתקנו ולחייב את החברה בעלויות התיקון. במידה והחברה לא החזירה את עלות התיקון לבניין/דייר תוך 5 ימי עבודה, הנציגות תוכל להפעיל את שטר הערבות אשר נמסר לה.
- 4.9. יקבע מועד אחרון לתחילת עבודות הקמת המערכת בתוך שנה מחתימת החוזה. אם הנציגות תבחר לאפשר את המשך הפרויקט למרות העיכוב הנ"ל והחברה תהיה מעוניינת בכך גם כן היא תשלם לנציגות פיצוי בגובה של 100 ש"ח לכל יום עיכוב בהשלמת עבודות ההקמה של המערכת. במקרה זה עיכוב באישור מכסה או בחיבור המערכת מצד חח"י לא ייחשב למניין הימים עליהם יש לשלם פיצוי.
- 4.10. ביטול הסכם ע"י הנציגות במקרה הפרה יסודית שלא תוקנה בזמן סביר לאחר התחלת עבודות ההקמה של המערכת - השבת גג לקדמותו על חשבון החברה, בנוסף לא יוחזר כל תשלום מקדמה כזה או אחר שכבר שילמה עד למועד זה (במידה והוסכם על מענק כזה, כפי שמוסבר בסעיף 3.1).
- 4.11. חברת ההתקנה תתחייב לכך שהקמת המערכת, כולל כבילה, לא תפגע באופי הבניין ומראהו, וההתקנה תיעשה באופן שימנע מפגעי רעש רוח ומניעת קינון ציפורים. התוכניות יקבלו את אישור הנציגות (ובפרט אלה של הכבילה שתעבור על הקירות החיצוניים אם זה יידרש).
- 4.12. במידת האפשר, חברת ההתקנה תהיה אחראית להתקנת מונה ייצור למערכת, בנפרד ובמנותק ממוני הצריכה שבבניין באופן שלא יחולו הגבלות כלשהן לגבי מוני צריכה והתנהלות הנציגות מול חח"י לגבי צריכת החשמל המשותפת.

4.13. גידור המערכת – אופציונלי ולא כתנאי לפרויקט, תוך מתן גישה חופשית לאזורים בגג לצורך תחזוקת מערכות אחרות של הבניין (כגון דודי השמש), הגידור יופיע במסגרת תוכניות הפרויקט שיובאו לאישור הנציגות.

4.14. לנציגות תהיה זכות למנות מפקח מטעמה לטובת פיקוח על ביצוע העבודות.

5. תחזוקה ותפעול

5.1. תחזוקת המערכת תהיה באחריות בלעדית של חברת ההתקנה והיא תישא באחריות לעמידה בכל התקנים הנדרשים (לרבות בטיחות, חוזק, רעש, תאימות חומרים, קרינה).

5.2. בנוגע לקרינה – חברת ההתקנה תבצע בדיקות וניטור של רמות הקרינה של רכיבי המערכת בהתאם לדרישות החוק. בדיקות נוספות, ככל ותבקש אותן הנציגות, יבוצעו בהתאם למנגנון שיוסכם בין הצדדים. תוצאות הבדיקות יוצגו לנציגות והמערכת תושבת אם הערכים יהיו מעל סף מותר. צורה ומקומות הבדיקה יוסכמו בסקר - למשל ליד ארונות החשמל על הגג במרחק התקן מהממיר. במקרה של עליה בקרינה מעבר לתקן, תהא אפשרות ניתוק מיידית וחובה לוודא חזרה לעמידה בתקנים מיד לאחר התיקון.

5.3. תובטח גישה חופשית של הדיירים לגג לצורך ביצוע עבודות בשטחי הגג, כך שתתאפשר תחזוקה שוטפת של דודי מים חמים, מדחסי מזגנים, אנטנות וכל ציוד אחר השייך לבניין או לדייריו.

5.4. יש לשאוף כי לאחר קבלת הגג ובחינת עמידתו באטימות לדליפות, תהא האחריות לאטימות ולתיקון כשל באטימות על החברה, לאורך כל תקופת החוזה (במקרה כזה גם הוצאה זו תגולם בהצעה דמי ההרשאה לבניין). לחלופין – הנציגות תהיה אחראית לחידוש האיטום לשיקול דעתה. במקרה זה, באם נדרש פירוק זמני של פנלים וחלקי מערכת אחרים הדבר יעשה על חשבון החברה וללא פגיעה בהכנסות לבניין כפי שהוגדר בסעיף הרלוונטי שמתייחס לתקבולים. אפשרי כי החברה תבקש להגביל את כמות הפעמים שיעשה פירוק כזה ל-2 פעמים במהלך תקופת ההסכם ואת הזמן שהמערכת תהיה מפורקת - במקרה כזה יש לדאוג כי מדובר בתקופת זמן מספקת זמן לביצוע עבודות האיטום.

6. אחריות וביטוחים

6.1. לא תהיה אחריות של הנציגות או מי מדיירי הבניין לכל נזק למערכת, למעט במקרה של פגיעה בזדון. באשר לנזק שנגרם ברשלנות אז פוליסת הביטוח שתרכוש החברה תכלול ויתור על זכות שיבוב מול הנציגות/בעלי נכסים/דיירים - במקרה כזה אם ייגרם לחברה נזק כתוצאה מרשלנות של אחד מאלה אז חברת הביטוח תשלם לחברה אבל לא תתבע את הנציגות/בעלי נכסים/דיירים. במקרה כזה גם החברה יכולה לבקש כי בכל ביטוח שתרכוש הנציגות (למשל צד ג') היא תוותר גם כן על זכות שיבוב מול החברה במקרה של רשלנות מצידה (גם כאן הדבר לא תקף לנזק שנגרם בזדון).

6.2. חברת ההתקנה תבטח את עצמה כנגד נזקים לבניין (הן לחלק המשותף והן לדירות עצמן) ולצד ג' בעת ההתקנה ובעת הפעלת המתקן.

6.3. לא תוטל חובה לקיום ביטוחים על הנציגות והבניין - לא ביטוח מבנה של הרכוש המשותף או של הדירות או ביטוח של תקבולי הבניין מהמערכת על הנציגות.⁶

7. סיום חוזה בסוף תקופה

7.1. ניתן לבקש אופציה לסיום הסכם מוקדם לפיה מחלוף 10 שנים ואילך - לנציגות (בעצמה או באמצעות מי מטעמה) תעמוד זכות לרכישת המערכת תוך תשלום מוסכם מראש בסך ממוצע תקבולי המערכת במהלך שלוש השנים הקודמות, מוכפל במקדם פחת לפי החישוב המקובל בתחום ביתרת תקופת ההרשאה ובהוון בריבית היוון שנתית של 5-6%.

7.2. במקרה של סיום ההסכם במועדו - יש לשאוף שהמערכת תעבור as is לבעלות הנציגות ללא תוספת תשלום. לחלופין הנציגות תוכל לדרוש פירוק המערכת, על ידי ועל חשבון החברה, תוך החזרת הגג במצב תקין וללא ליקויים או פגמים.

7.3. כמו כן, תהיה אפשרות להאריך את החוזה במידה והדבר מוסכם על שני הצדדים בתנאים שיסוכמו ביניהם בנקודת הזמן הזו.

8. נושאים כלליים

8.1. משכנתא פרטית של בעלי הדירות לא תחשב כמשכון על הגג.

8.2. לא תתאפשר העברת זכויות מצד חברת ההתקנה לגורם אחר ללא אישור מראש ובכתב מצד הנציגות - אשר לא תמנע את הסכמתה אלא מטעמים סבירים.

8.3. הקלעות אפשרית של החברת ההתקנה לקשיים ואף לפשיטת רגל: הסוגיית נחלקת לשתי תקופות - במהלך תקופת המימון הבנקאי, במצב בו החברה הופכת חדלת פירעון, הבנק ידרוש אפשרות להיכנס בנעליה (בעצמו או באמצעות מי מטעמו) ולהמשיך את הפעלת המתקן עד לתום תקופת ההסכם. במצב בו אין מימון בנקאי אז ניתן לבחור באחד משני נתיבי הפעולה הבאים: להכניס במסגרת ההסכם זכות ביטול לנציגות במקרה בו החברה נכנסת להליכי פירוק ולממש אותו, או להמתין ולראות האם המפרק שתופס אחריות על החברה ונכסיה מוכן להמשיך ולעמוד בהתחייבויות החברה מכוח ההסכם.

⁶ מטרת סעיף זה למנוע מצב שבו חברת ההתקנה תדרוש מהבניין לבצע ביטוח מבנה של הרכוש המשותף (במידה ואין כזה בכל מקרה) כתנאי לקיום החוזה. וזאת משום שמדובר בסכום שברוב המקרים יפגע משמעותית ברווחיות הפרויקט עבור הבניין.