



פרוטוקול ועדת מכרזים מס' 07/2025 שהתכנסה ביום 23.3.2025 בזום

סדר היום:

1. בחירת זוכה במכרז פומבי מס' 09/2024 לאיתור יזם להקמה וביצוע של פרויקטים בתחום האנרגיה והחשמל בעיר רמת גן

1.

חברי הוועדה:

- **מר כרמל שאמה הכהן**, ראש העיר, ויו"ר ועדת המכרזים.
- **גב' גלית שניידר מימון**, גזברית העירייה וחברת ועדת מכרזים ;
- **גב' רעות קפלן** , מ"מ סמנכ"ל כספים וחברת ועדת מכרזים ;

משתתפים נוספים:

אביה דרי- מנהלת פיתוח עסקי
עו"ד אורן דיאמנט- יועץ משפטי למכרז
חגי לנגשטטר- יועץ מקצועי למכרז
ליאור בן שלום- יועץ מקצועי למכרז
ריקי קורן, מנהלת חוזים והתקשרויות



בחירת זוכה במכרז פומבי מס' 09/2024 לאיתור יזם להקמה וביצוע של פרויקטים בתחום האנרגיה והחשמל בעיר רמת גן

ריקי: שלום לכולם, התכנסנו לוועדת מכרזים מספר 07/2025 לאישור המציע דוראל מוניציפאלי במכרז לאיתור יזם להקמה וביצוע של פרויקטים בתחום האנרגיה והחשמל בעיר רמת גן. מציגה את המשתתפים. אביה תתן לנו את הרקע למכרז.

אביה:

רקע ומטרות המכרז:

מדובר במכרז משמעותי ביותר מבחינת היקף העבודה והפוטנציאל שהוא מאפשר לעירייה בתחום האנרגיה. מטרת המכרז הייתה לאתר שותף עסקי מקצועי ומנוסה שילווה את העירייה במיזמי אנרגיה, תוך התמודדות עם:

- רגולציות ותקנות מורכבות בתחום האנרגיה.
- תעריפים משתנים תדיר שמחייבים הבנה מעמיקה וניהול דינמי.
- השותף שנבחר נדרש להביא מומחיות שתאפשר:
- **מיצוי כלכלי מיטבי** של כל פרויקט אנרגטי.
- תחזוקה איכותית שתשפר את ביצועי המערכות ותמקסם הכנסות.
- פתרונות מימון מלאים לפרויקטים, כך שהעירייה לא תצטרך להתמודד עם עול מימוני או עם חסמים שעלולים לעכב יוזמות.

החשיבות האסטרטגית של השותפות:

- תחום האנרגיה הוא קריטי לעירייה, הן מבחינת **הפוטנציאל הכלכלי** והן מבחינת **השפעה הסביבתית** והיכולת ליעל את צריכת האנרגיה העירונית.
- שיתוף פעולה עם שחקן מנוסה יאפשר לעירייה:
- לנצל שטחים קיימים לפרויקטים אנרגטיים בצורה מיטבית.
- להוציא לפועל פרויקטים שאולי לא היו מתאפשרים ללא מימון חיצוני.
- להבטיח תחזוקה מקצועית שתורמת לחיסכון בעלויות ולשיפור הרווחיות.

החברה שנבחרה – דוראל מוניציפאלי:

פתחנו את המעטפות והיינו מאוד מרוצים. אומנם ניגשה חברה אחת, אך היא **חברת בת של דוראל**, אחת משלוש החברות הגדולות והמובילות בתחום האנרגיה בישראל והיא נתנה הנחה משמעותית. עוד על החברה:

- חברה עם ניסיון משמעותי בזירה המקומית והבינלאומית בתחומי האנרגיה המתחדשת.
- חברה עם יכולות מקצועיות מוכחות בניהול פרויקטים מורכבים בתחום האנרגיה.
- חברה עם חוסן פיננסי ויכולת להביא מימון מלא לפרויקטים.



יתרונות ההצעה של דוראל:

א. הנחה ברכש חשמל:

- דוראל הציעה הנחה ברכישת חשמל של 8% ממחירי פסגה ו-7% ממחירי שפל.
- גם בתרחיש הפסימי ביותר, החיסכון הצפוי עומד על כ-800,000 ₪ **בשנה** (לאחר העברת כל המונים)

ב. תחזוקה איכותית במחיר תחרותי:

- האומדן הראשוני לתחזוקות מערכות היה בין 60 ל-80 ₪ לקילוואט DC.
- דוראל מוניציפאל הציעה מחיר של 60 ₪ לקילוואט **בלבד**, מה שמבטיח:
 - חיסכון בעלויות התחזוקה של מערכות קיימות.
 - שיפור הרווחים באמצעות תחזוקה איכותית שתשמור על ביצועים מיטביים לאורך זמן.

ג. חלוקת רווחים אטרקטיבית:

- דוראל מוניציפאל נתנה את ההצעה הטובה ביותר במסגרת תנאי המכרז לחלוקת רווחים מפרויקטים עתידיים:

- 60% חכ"ל – 40% דוראל מוניציפאלי
- חשוב לציין כי דוראל היא זו שתישא במימון המלא של הפרויקטים, כך שהעירייה נהנית מחלק הארי של הרווחים ללא סיכון מימוני מצידה.

המשמעות עבור העירייה:

שיתוף הפעולה עם דוראל מבטיח לעירייה:

- חיסכון כספי משמעותי הן בטווח הקצר (רכש חשמל ותחזוקה), מיזמי אגירה במתח גבוה, הוספת מתקני אגירה למתקנים קיימים וכו', והן בטווח הארוך (רווחים מפרויקטים).
- הסרת חסמי מימון שמנעו בעבר ניצול מיטבי של שטחים פוטנציאליים לפרויקטים אנרגטיים.
- שיפור היעילות האנרגטית ברשות, לצד תרומה סביבתית חיובית ומשמעותית.

לסיכום

- מדובר במכרז אסטרטגי וחשוב שמציב את העירייה בעמדה מצוינת לנצל את הפוטנציאל הכלכלי והאנרגטי שלה.
- הבחירה בדוראל מבטיחה שילוב של מקצועיות, ניסיון בינלאומי ויכולות מימון – לצד תנאים כלכליים אטרקטיביים מאוד עבור העירייה.
- ההצעה התחרותית של דוראל תאפשר לעירייה לממש את חזונה בתחום האנרגיה ולהוביל מהלכים משמעותיים לטובת התושבים והקהילה



אורן

המכרז נערך במתכונת דו-שלבית, כך שבשלב הראשון נבחנה עמידת המציעים בתנאי הסף במכרז ונקבע ניקוד האיכות, עוד בטרם ידוע לוועדת המכרזים מהו המחיר המוצע. רק לאחר אישור ועדת המכרזים את עמידת המציעים בתנאי הסף ואישור ניקוד האיכות נפתחות הצעות המחיר. מועד פתיחת תיבת המכרזים נמצא כי הוגשה הצעה אחת, דוראל מוניצפאלי שותפות מוגבלת. בדיקת רכיב האיכות כללה בחינה של רכיב כלכלי, ניסיון קודם בפרויקטים בתחום האנרגיה, התרשמות משביעות רצון לקוחות והתרשמות ועדה בוחנת מהמציע, ממסלול הפרויקט, מתכנית עסקית ומהחזון העסקי של המציע ביחס להתקשרות.

המציע קיבל ניקוד מרבי ברכיבי האיכות, 70 נקודות, ולא בגלל שהוא היה מציע יחיד, אלא כי ההצעה הייתה טובה מאוד!

ועדת המכרזים רשאת לבחור בהצעה יחידה במכרז, ככל שאין בידיה אינדיקציה ברורה ומוכחת לקונויה כלשהי בקשר להגשת ההצעות במכרז או לשל שוק. בנסיבות העניין, אין סיבה שלא לקבוע את הצעת דוראל כהצעה זוכה במכרז. הצעת המחיר שהוגשה עמדה בדרישות המכרז ובטווחים המותרים שקבעה החכ"ל במסמכי המכרז ולא נמצא כל חשד לקונויה או כשל שוק.

גלית - החברה השנייה לא נגשה כי לא נתנו גרייס בנושא החשמל?

חגי - שוק האנרגיה מאוד בעייתי מהרבה בחינות – רגולציה, היצעים וביקושים, מקום ברשת וכדומה. נכון להיום אין כמעט חשמל זמין ליזמי האנרגיה (מספקים ויצרנים). מכרזי חשמל פרטי אשר קודמו באופן עצמאי קיבלו מעט הצעות או נכשלו. מצב זה עתיד להשתנות רק במהלך שנת 2026. יחד עם זאת, כאשר מבוצע הליך מכרז חשמל פרטי כחלק מהליך ייסוד מנהלת משותפת, אנו ערים לכך כי היזמים נותנים הצעות, על אף החוסר והקושי, שכן הם מבינים את הערכים המוספים בדמות פרויקטים נוספים שיבוצעו בשטחי הרשות וכך הם שומרים לעצמם ערך כלכלי עתידי משמעותי יותר.

גלית - הייתה לנו דילמה אם ללכת בנפרד או לא. אח"כ הבנו שהשוק בבעיה ולכן החלטנו כן לשלב את זה. בשל הבעייתיות, כנראה מציע אחד ירד.

אביה - לאחר שוועדת המכרזים תאשר אנחנו נכנס את החברה ונדון בחלופות ונבין את המשמעויות הכלכליות. אנחנו צריכים להזדרז כי התוקף של הפרמיה האורבנית יפוג בסוף שנת 2026.

גלית - הפרמיה האורבנית קריטית לקבלת החלטות!

כרמל - עבודה טובה שיהיה לנו בהצלחה!



החלטת מכרז פומבי מס' 09/2024 לאיתור יזם להקמה וביצוע של פרויקטים בתחום

האנרגיה והחשמל בעיר רמת גן

ועדת המכרזים מאשרת פה אחד את המציע דוראל מוניציפאלי כיזם להקמה וביצוע של פרויקטים בתחום האנרגיה והחשמל בעיר רמת גן

מאושר על ידי

כרמל שאמה הכהן
ראש עיריית רמת-גן

מר כרמל שאמה הכהן

ראש העיר, ויו"ר ועדת המכרזים.