

פרוטוקול מכרז 12/2025 בנוגע למתן שרותי תצלומי אויר הצגת תוצאות איכות ,

פתיחה כספית

ועדה מיום 5.8.2025

דיון חוזר

<u>תפקיד</u>	<u>נוכחים מטעם חברי הועדה</u>
יו"ר ועדת מכרזים	ענבר סמובסקי
חברת ועדת מכרזים	רונית וינטראוב
חבר ועדת מכרזים	חגי פרנקל
מ"מ חברת ועדת מכרזים	חיים גולדמן
<u>תפקיד</u>	<u>נוכחים מטעם העירייה</u>
היועץ המשפטי	טל שלומי , עו"ד
מבקרת העירייה	גלית פלג
הלשכה המשפטית	אלעד סנדרוסי , עו"ד
מנהלת מחלקת תיאום ובקרה -אגף הנדסה	בל רז
מנתח מערכות מידע גיאוגרפיות	רם בדיחי
מנהלת יחידת מכרזים והקצאות	עופרה לוי

השתלשלות עובדתית:

1. בישיבת הוועדה מיום 9.6.2025 נפתחו מעטפות של שני מציעים שניגשו למכרז. במעמד זה נפתחו רק המעטפות המקצועיות ואלו הועברו לבדיקת תנאי סף ולניקוד מדדי איכות על ידי צוות הבדיקה.
2. בישיבת הוועדה מיום 21.7.2025 הוצגו לועדה ממצאי בדיקת תנאי הסף ומדדי האיכות מהם עלה כי שתי ההצעות עמדו בתנאי הסף ולכן עברו לשלב בדיקת רכיב האיכות כאשר לעניין רכיב האיכות - המציע "אופק" קיבל 95/100 ואילו המציע "סימפלקס" קיבל 65/100.
3. בישיבה זו הועדה קיבלה הסברים מצוות הבדיקה, בין היתר, גם על הפער בין החברות בניקוד ההתרשמות וכן נפתחו ההצעות הכספיות.
4. בהחלטתה מיום 21.7.2025 קבעה הוועדה כי האגף יבצע בחינת סבירות של האומדן ביחס לרכיב "סקר עבירות בניה" שבו התגלה פער בין האומדן לבין ההצעות של שני המציעים.

מהלך הדיון:

בפני הוועדה הוצגו תוצאות הבדיקה ביחס לרכיב "סקר עבירות בניה" בהתאם להחלטת הוועדה מיום 21.7.2025. כמו כן עידכן צוות הבדיקה כי אחד המציעים (סימפלקס) פנה לעניין הניקוד שניתן לו במדדי האיכות ביחס לשני רכיבים רכיב "המלצות" ורכיב "ההתרשמות".

התהליך הוצג על ידי בל רז מנהלת מחלקת תיאום ובקרה באגף הנדסה כדלקמן:

1. מכרז מס' 12/2025 נועד לבחירת ספק למתן שירותי תצלומי אוויר לעיריית רעננה, כולל רכיבי צילום אווירי מסוגים שונים: אורתופוטו, צילום אלכסוני, תצלום תלת-ממד, צילום אורתופוטו השוואתי במסגרת סקר עבירות בניה כולל ניתוח והשוואה בין תקופות.
2. המכרז נקבע כמכרז מחיר + איכות כאשר מרכיב האיכות עמד על 60% והמחיר על 40%.
3. למכרז הוגשו 2 הצעות כשרות שעמדו בתנאי הסף:

1. אופק צילומי אוויר (1987) בע"מ

2. סימפלקס פתרונות מיפוי שב בע"מ

4. שלב בדיקת האיכות התבסס על מדדים ברורים שפורטו במסמכי המכרז, לרבות:

ניסיון המציע - באורתופוטו, בצילומים אלכסוניים, במידול תלת מימד, בביצוע סקר עבירות בניה, המלצות, מענה טכני והתרשמות מקצועית מהמערכת.

5. לאחר בחינת ההצעות וקיום פגישות עם המציעים שנציגיהם הציגו את המערכת שהם מציעים נוקדו ההצעות על ידי ועדה מקצועית.

6. בשלב בדיקת הצעות המחיר נפתחו המעטפות הכספיות של המציעים ובאלו הצעותיהם כלהלן:

א. המציע "אופק" - 141,665 ₪ (המהווים 33 נק' בחישוב המשוקלל).

ב. המציע "סימפלקס" - 116,000 ₪ (המהווים את מלו הניקוד - 40 נק' בחישוב המשוקלל).

רכיב המחיר:

7. לאחר פתיחת המעטפות הכספיות נמצא כי ההצעות שיחוסו לרכיב "סקר עבירות בניה" היה נמוכות משמעותית מהאומדן, ולפיכך הורתה הוועדה לבדוק את הסיבה לכך – שמא מדובר בטעות באומדן.

להלן פירוט הסכומים:

פירוט הצעה/אומדן	סה"כ טבלה ד- צילומי אורתופוטו השוואתי וסקר עבירות בנייה (מחיר מוצע בש"ח – כולל מע"מ)
אומדן	135,000
הצעה סימפלקס	40,000
הצעה אופק	55,555

8. אגף ההנדסה ערך בירור מול רשויות מקומיות אחרות ונוכח לגלות כי גם ברשויות מקומיות כדוגמת אשדוד וחולון היה קיים פער דומה של כ-40-50 אחוז בין הצעת מחיר לבין המכרז כך, שנדמה כי החברות מתמחרות את סקר העבירות עפ"י מחיר ריאלי בעוד שהאומדן ברכיב זה של הרשויות כנראה לא משקף את המחיר האמיתי.

9. בנסיבות אלו, שוכנעה הוועדה המקצועית כי המחיר בו נקבו המציעים שבגין רכיב הצילום ההשוואתי וסקר עבירות בניה הינו ריאלי וכי הטעות היא כנראה באומדן.

רכיב האיכות:

10. כאמור, לעניין רכיב האיכות, התקבלו בלשכה המשפטית פניות מצד חב' "סימפלקס" המלינות על הניקוד הנמוך שניתן במסגרת רכיב האיכות וזאת בשני פרמטרים:

א. ביחס לניקוד בגין "המלצות" (0/10 לעומת חב' אופק שקיבלה 5/10) – הטענה היתה כי צורפו המלצות כנדרש וכי יש לזכות אותה במלוא 10 הנקודות. טענה זו נבחנה בשנית על ידי אגף הנדסה ואלו לא שוכנעו כי נפלה שגגה בבדיקתם. זאת ועוד, גם אם היו מתירים בדיקה מקלה ברכיב ה"המלצות" של חברת סימפלס הרי שלשם ההגינות היו צריכים לבדוק באותו אופן גם את חברת "אופק" ואז שתי החברות היו מקבלות את הניקוד המלא (100 נק' לאופק, 75 נק' לסימפלס).

ב. ביחס לניקוד בגין "התרשמות מהמערכת" (15/40 לעומת חב' אופק שקיבלה 40/40) – הטענה היא כי הניקוד שניתן להם נמוך וכי עליהם לקבל את מלוא הנקודות. אגף הנדסה הבהיר כי הציון שניתן (15 מתוך 40 נק') שיקף את ההתרשמות הממוצעת של הגורמים המקצועיים וזאת, בין היתר, מהנימוקים שלהלן:

1. לשלב הפרזנטציה הגיע נציג יחיד – מנהל חטיבת רשויות מקומיות/ממשלתיות.
2. הנציג שהתייצב לא היה בקיא בתכולת המכרז ובכלל זה לא היה ער לכך שסקר עבירות הבניה הוא חלק מהותי מתכולת המכרז. לכן גם, המצגת שהציג לא כללה הדגמה של רכיב זה.

ועדת הבדיקה לא ראתה שיש מקום לנקד מחדש / לתקן את הניקוד אך יצוין כי גם אם היו מעניקים למציע "סימפלס" את מלוא הניקוד בגין ההמלצות הרי שהיה צריך לבחון מחדש את "אופק" המציע השני באותן אמות מידה ואז גם אופק תקבל 5 נקודות ושיהווה את תוצאות המכרז.

הגב' בר רז הוסיפה והסבירה :

אנחנו 3 מנקדים: אחראי על GIS העירוני בעל שנים של מקצועיות בנושא תצלומי אוויר, מנהל מחלקת פיקוח על בניה שאמור לקבל את התוצר העיקרי-סקר חריגות בנייה ואנוכי, שלושתנו הבענו חד משמעית שהמקצועיות, התוצרים וכלי העבודה שישמשו אותנו הם הרבה פחות טובים.

1. גם כאשר נעשה ניסיון להציג פרויקט הכולל סקר עבירות בנייה – לא התאפשר הצגתו בפועל, והמענה לשאלות שהופנו בנושא זה מצד מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה לא אפשר התרשמות מעשית מיכולות החברה בתחום זה.

2. הצגת הצפיין התלת-ממדי על ידו הותירה רושם של ממשק עמוס, מסורבל ולא נוח למשתמש, בעיקר עבור משתמשי קצה שאינם מומחי GIS – מה שהקשה על ההתרשמות מהפלטפורמה המוצעת.

לסיכום:

11. מבחינת רכיב המחיר – ניתן לקבוע כי הצעות המציעים הינן סבירות גם ביחס לרכיב "סקר עבירות בניה" וכי ככל הנראה, האומדן שבו נקבה העירייה היה גבוה מהמחיר הנהוג בשוק.

12. מבחינת רכיב האיכות – הצעתה של "אופק צילומי אוויר" קיבלה את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, שכן היא הפגינה רמת בשלות מקצועית גבוהה, ממשק צפיין ידידותי, ויכולת מוכחת בתחום סקר עבירות בניה.

הנציג שהציג מטעמה הפגינו בקיאות בכל רכיבי המכרז, נתנו מענה ענייני וממוקד לכל השאלות, והמערכת הותירה רושם חיובי בקרב כלל המדרגים. לעומת זאת הצעת "סימפלס פתרונות מיפוי" הייתה זולה יותר, אולם ניקוד האיכות שקיבלה היה נמוך משמעותית, שכן נרשמה בגינה התרשמות שלילית בפרמטר "ההתרשמות" – עקב ממשק צפיין עמוס, חוסר הצגה בפועל של סקר עבירות בניה, ואי בקיאות של המציג בדרישות הליבה של המכרז.

13. באשר לפרמטר של ה"המלצות" הרי שגם בתרחיש תיאורטי בו היינו מקבלים את טענת המציע "סימפלס" וזה היה מקבל את מלוא הנקודות על ההמלצות (10 נק'), הציון המשוקלל של סימפלס היה מגיע ל-85 נק' בלבד – ועדיין נותר בפער מובהק מהצעת אופק (93 נק').

גלית פלג (מבקרת):

לאחר ההסבר שהוצג לעיל, נשאל לגבי הפער בין האומדן -בסעיף סקר הבנייה לבין ההצעות שניתנו והאם ניתן לקבלם.

בל רז:

כאשר יש חריגה באומדן, או שהאגף המקצועי טעה במחיר האומדן או שהצד השני לא הבין, במקרה שלנו 2 ההצעות היו קרובות מבחינת מחיר ולכן הבנו שהטעות כנראה אצל האגף ובנוסף בדקנו בהשוואה מול רשויות אחרות וגם הן הציגו שהיה פער דומה בין הצעת מחיר לבין המכרז.

גלית פלג:

אז אתה מתרשם שניתן להתעלם מהפער.

טל שלומי היועץ המשפטי:

ניתן לקבל את ההסבר שהוצג על ידי האגף המקצועי לעניין האומדן וכפי שהוסבר המחיר באומדן לא שיקלל את הרכיבים הנוספים הכלולים במכרז ומתומחרים כבר.

החלטה:

לאור האמור לעיל ובכלל זה ההסברים שקיבלנו מאת הגב' בל רז הוועדה ממליצה לאשר את זכייתה של חברת "אופק צילומי אוויר (1987) בע"מ" במכרז מס' 12/2025 במחירי הצעתה למכרז לאור העובדה שחברה זו קיבלה את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר בהתאם למפורט לעיל.

ההחלטה אושרה על ידי : ענבר סמובסקי יו"ר הוועדה, חיים גולדמן מ"מ חבר ועדה, חגי פרנקל חבר ועדה, רונית וינטראוב חברת ועדה.

חתימות חברי הוועדה לפרוטוקול מכרז 12/2025 ועדה מיום 5.8.2025

שם	תפקיד	חתימה	
ענבר סמובסקי	יו"ר הוועדה		
רונית וינטראוב	חברת ועדה		
חיים גולדמן	מ"מ חברת ועדת מכרזים		
חגי פרנקל	חבר ועדת מכרזים		