

יום ראשון 04 מאי 2025

פרוטוקול מפגש מציעים

מכרז פומבי מס' מ/2025/4 למתן זכות שימוש זמנית במקרקעין למטרת הפעלת מגרשי פאדל בפארק הטרמינל בעיר אילת

משתתפים:

אבי כהן – מנכ"ל חכ"א ;
אלי לוי – ראש מינהלת פארק הטרמינל ;
מאיה ביטון – סגנית ראש מנהלת פארק הטרמינל
ספיר רוזנמן- מ"מ סגנית ראש מנהלת פארק הטרמינל
עו"ד אבי ממון, יועץ משפטי למכרז (עורך הפרוטוקול).

מוזמנים:

המרכז הישראלי לפאדל- אריאל אפטוויצר 050-5113454, Padelisraelinfo@gmail.com

ארומה במדבר-יוחנן זהבי 050-8895550, Yochi@pareo.co.il

נערך סבב היכרות בין כל הנוכחים.

מהלך מפגש המציעים

אבי ממון: אז אני הקלטתי אליי ואני אפיץ, אין בעיה.

אריאל בוקר טוב, ושבוע טוב, אנחנו שמחים לראות אותך כמו שאבי אמר, נמצא איתנו אלי לוי מי שמנהל בעצם את כל הפעילות בפארק הטרמינל ואני, שמלווה משפטית את המכרז הספציפי.

ברשותך, היות וזה רק אתה וזה מפגש מציעים 'פרטי' אז אני אבקש, טיפה, לסטות מהסדר הרגיל, בדרך כלל אנחנו עומדים ונואמים על כל מיני דגשים עד שכל המשתתפים כבר עייפים לשמוע, אז אני אתן ממש מספר דגשים מאוד מאוד מצומצם בחלק המשפטי ואני אעביר אחר כך את זכות הדיבור לאלי, הוא ירחיב בדברים שהם יותר חשובים, שלבי התפעול וההקמה של הדבר הזה, וכמובן אם יהיו לך שאלות – מה שאתה רוצה, תרגיש חופשי אתה יכול לשאול אותנו הכול אני גם אתיחס לעניין של שאלות והבהרות במסגרת הליך המכרז.

אז קודם כול, ברוכים הבאים. כמו שאמרתי, וחשוב שזה יהיה ברור, המכרז בעצם הוא מכרז להפעלה, עוד קודם הקמה כמובן, אבל הפעלה של אטרקציה מסוג מאוד מסוים, ומסוג זה בלבד, בפארק הטרמינל.

הסיבה לכך שבעצם חכ"א והנהלת הפארק שומרים על תמהיל האטרקציות בפארק זה כי הן יודעות מה מותר ומה אסור, גם מבחינת ייעודי ושימושי השטח, ולכן בעצם מה שעושה הנהלת פארק הטרמינל היא מייעדת 'כתמים' נקרא לזה, או שטחים לפעילויות ספציפיות.

אני מדגיש את זה כי כשפארק הטרמינל אומר אני פה הולך להקים מתחם פאדל הוא מתכוון למתחם פאדל, אי אפשר לתת את המקום הזה למטרה לשמה אנחנו מפרסמים את המכרז, ואחר כך מגיעות בקשות להקים דברים נוספים או אחרים. נניח פתאום מישהו החליט שפאדל



זה לא כלכלי לו והוא רוצה להקים מכוניות מתנגשות או בריכות כדורים, אז אני אומר את זה מעכשיו כי הנהלת הפארק לא תאפשר את זה והיא יודעת מה היא רוצה והיא יודעת בעצם למה. חכ"א מבצעת מאחורי המכרזים האלה תחשיבים כלכליים ותכניות עסקיות כדי להראות, גם לעצמנו, שהדבר הזה ישים, מה שמוביל אותי לנקודה השנייה: המכרז הוא מכרז למתן רשות שימוש קלאסית במקרקעין, תחשבו על זה כעל שכירות, זה לא מכרז BOT וזה לא מכרז PPP

לחכ"א ולהנהלת פארק הטרמינל אין ציפייה בסוף התקופה לקבל מתחם עומד ומוכן להפעלה ולכן למשל גורמי המקצוע פה שמלווים את המכרז עשו את כל התחשיבים על בסיס קיטים מתפרקים, מבנים יבילים, ולא על בנייה קונבנציונלית.

הנקודה הזו חשובה מאוד להדגיש כי אתם לא עושים את התמחירים בהצעות תוך שהם לוקחים בחשבון שבסוף ההתקשרות, תהא הסיבה אשר תהא, אנחנו מקבלים מתחם פעיל. אנחנו לא מצפים לקבל חזרה מתקן עומד אנחנו מצפים לקבל חזרה קרקע, כמו שנתנו אותה.

חכ"א, בעצמה או באמצעות הנהלת הפארק, מבצעת היום עבודות ראש שטח / תשתיות ראש שטח. אתם תקבלו מגרש עם תשתיות עד קו המגרש ואתם עובדים בתוך הגבולות פנימה בלבד. ייערך כמובן פרוטוקול מסירה מסודר ורשמי, אתם תדעו מה אתם מקבלים, מאפיינים ופרטים טכניים של העבודות שנעשו.

נקודה נוספת שחשוב להדגיש היא העבודה מול הנהלת פארק הטרמינל - כל דבר שאתם רוצים לעשות בהקמה של הדבר הזה מבחינת עיצוב, פרטים, איכות ציוד וחומרים וכו', הכול צריך לעבור אישור של הנהלת פארק הטרמינל. זאת אומרת, כשאתם רוצים להקים גדר למשל אז אנחנו מצפים שאת אופי הגדר, את עיצוב הגדר, כל הדברים האלה בעצם אתם פונים להנהלת פארק הטרמינל, פארק הטרמינל מעסיקים אדריכלים שהם בעצם מעצבים את כל השפה האחידה של הפארק והם אלה שבסוף אומרים לכם אפשר או אי אפשר, אנחנו מציעים לכם לעשות ככה וכו'. חשוב לעבור דרך פארק הטרמינל דרך ההנהלה של פארק הטרמינל ושיתוף הפעולה הזה כבר מהשלבים הראשוניים של ההקמה שלכם הוא מאוד מאוד חשוב.

מעבר לזה אני חושב שבפארק הטרמינל צברו מספיק קילומטראז' בניהול וטיפול ופתרון בעיות לאטרקציות מסוגים כאלה ואחרים, שאני חושב שבלי שום קשר יכולים לעזור לכם מאוד מאוד ולו מהניסיון שלהם.

לגבי המכרז עצמו, מהזווית המשפטית המכרז יחסית פשוט, אין יותר מדי תנאי סף, אין יותר מדי דרישות מקדמיות שצריך לקיים, אנחנו מבינים שאנחנו מתעסקים בתחום חדש יחסית שמתפתח וגדל ולכן ההוראות המכרזיות הותאמו למציאות הזו.

המבנה של ההצעה הוא מבנה מאוד פשוט - יש רכיב קבוע, שהוא לא לתחרות ולא למילוי על ידכם, ויש רכיב בעצם של נגזרת מהכנסות, רכיב אפסייד, שעל זה אתם מתחרים, לצד ממדי האיכות כמובן, והתחרות היא בין בין שבעה לחמישה עשר אחוזים, וזה ממחזור ההכנסות שלכם, ומתווסף על הרכיב הקבוע.

כמו שאמרתי מעבר לזה, יש ניקוד איכות, בעצם המכרז משלב גם ממדי איכות תוכל לראות יש בעצם ממדים מדידים, לרבות פירוט שלנו בדיוק איך אנחנו הולכים לתת את הניקוד כי כל הדברים האלה הם דברים שהם כתובים מראש וידועים....

אני מדגיש את הדבר הזה מ-2 סיבות. ראשית, אנחנו תמיד מציעים לצרף יותר מאשר שיהיה חסר. אני לא בטוח ולא יודע אם וועדת המכרזים תאפשר פה הליכי השלמה או הליכים של



הבהרות ולכן אנחנו תמיד אומרים הכלל הוא אם יש ספק אין ספק, עדיף שתצרפו יותר חומר מאשר שיהיו חוסרים, אנחנו בודקים בכפוף לבקשה קטנה - אין טעם לצרף חומר שיווקי כי אנחנו על בסיס חומר שיווקי לא יכולים לתת ניקוד.

כל מה שאני אומר, כל הדברים האלה, רשומים בחוברת המכרז.

כמו כן, יש במכרז מנגנון שאלות והבהרות אלינו. זאת אומרת, על כל שאלה כל בקשה כל הבהרה בין אם זה בעניין הערבות או אישור קיום הביטוחים, בין אם זה עניין הוראות חוזיות או תפעוליות שמצורפות כנספחים לחוברת המכרז ובין אם בכל נושא אחר, המועד לשאול את חכ"א ואת הנהלת פארק הטרמינל הוא כמפורט במועדי המכרז כמועד אחרון למשלוח שאלות / בקשות הבהרה. אתם שולחים אלינו במייל, אנחנו מרכזים את כל שאלות הבהרה ואנחנו אחר כך עונים במסמך הבהרות מרוכז.

אבי המנכ"ל התייחס לזה בתחילת הישיבה, מפגש המציעים הזה הוא לא מפגש חובה. בהחלט ייתכן שאנחנו אולי נקיים מפגש אחד נוסף, קחו בחשבון ואתם כמובן לא תידרשו להשתתף במפגש הנוסף, אם וכאשר.

שני דגשים קטנים ובוזה אני מסיים - במסמכי המכרז, כמו כמעט בכל מכרז, יש טופס ערבות ואישורי קיום ביטוחים. ערבות, לא נתון לשיקול דעת של ועדת מכרזים ולכן אני אומר את נוסח ערבות ההגשה שלכם אתם מגישים בדיוק כמו שהיא. אם אתם חושבים שיש בנוסח הערבות טעות, שגיאה, פליטת קולמוס, סיכול אותיות, כל מה שאתם חושבים שהוא לא נכון בערבות תפנו אלינו ובמידת הצורך אנחנו ננפיק לכם טופס ערבות חדש. אני מדגיש את זה בגלל שכל פגם בערבות המשמעות שלו עלולה להיות פסילה על הסף של ההצעה שלכם וחבל.

אותו כני"ל לגבי אישור קיום ביטוחים. במסמכי המכרז יש לכם אישור קיום ביטוחים שערך עבורנו יועץ הביטוח של פארק הטרמינל. מדובר בעצם בשני סטים של ביטוחים גם לשלבי ההקמה של האטרקציה וגם ביטוחים לשלב ההפעלה. כמובן אין צורך שהביטוחים האלה יהיו קיימים ובתוקף במועד הגשת ההצעות במכרז אבל בהגשת ההצעה שלכם אתם בעצם מצהירים ומתחייבים בפני ועדת המכרזים של החברה הכלכלית שיש בידכם גם את היכולות וגם את הכוח וגם את האמצעים להעמיד את הביטוחים האלה בדיוק כמו שהם.

אחרי שאתם מקבלים הודעת זכייה, היה ותקבלו, אין משא ומתן על הביטוחים. בכלל. תתייחסו לסוגיית הביטוחים ברצינות הראויה לה, אנחנו יודעים שהיום שוק הביטוח הוא שוק מאוד מאוד קשה גם עבורכם וגם עבורנו, ובמיוחד עבור מי שמתעסק בהפעלה של אטרקציות.

מפרט בפני הנוכחים את לוחות הזמנים של המכרז כפי שמופיעים בחוברת המכרז המפורסמת באתר האינטרנט של חכ"א.

זהו, זה מבחינת הדגשים המשפטיים שלנו. כי שוב אני מציע לעבור על כל חוברת המכרז. אם יש דברים שצריך לתקן להבהיר לחדד לשנות מה שאתם רוצים תפנו אלינו.

מעבר לזה, אין לי אלא לאחל לכם שיהיה לכם שבוע טוב, ובהצלחה גדולה בהמשך הדרך אני מעביר את זכות הדיבור לאלי לוי.

אלי לוי: תודה אבי.

שלום לכולם, אז באמת אין לי הרבה מה להוסיף.

נגענו כמעט בכל הדברים.



אני אדבר רק על 2 – 3 דברים מהותיים אלא אם כן יהיו שאלות.

קודם כול, כדי שיהיה לנו קל לעבוד איתך ולעזור לך אז בסוף הכול מבחינתנו, מתחיל בתוכניות מסודרות שיוגשו אלינו. כל מה שאתה רוצה לעשות, אנחנו נאשר, גם בהיבט התפעולי שלהם גם בהיבט הנראות שלהם, האדריכלי, ובכל היבט אחר.

יש לך פה אוזן קשבת כל הזמן. כמובן שבמסגרת הליך המכרז זה צריך להיות במסגרת שאלות הבהרה ומה שמותר על פי דין אבל אם תזכה במכרז אז גם לאחר זה אנחנו מלווים באופן צמוד.

מה שמוביל אותי לדבר השני, אנחנו מלווים פה את היזמים שלנו את כל היזמים גם באטרקציות האחרות לא רק בפאדל בכל הליך היתר הבנייה.

יש פה רגולציה, מול מוסדות עירוניים. בדרך כלל, יזם שזוכה במשהו שובר את הראש לבד, היות שאתה חלק עכשיו ממה שנקרא פארק הטרמינל אז אתה זוכה בדבר הזה ואנחנו יודעים לחבר אותך להרבה מאוד גורמים, לקצר לך תהליכים בהרבה מאוד ממשקים.

מבחינתנו ברגע שמישהו זוכה פה במכרז והוא צריך להקים איזשהו אירוע יש לנו אינטרס בדיוק כמו שלו יש אינטרס יש לנו אינטרס שהדבר הזה יקרה הכי מהר והכי מקצועי, ולכן אנחנו מעורבים בזה, כמובן לבקשת היזם, אם הוא לא צריך אותנו אז לא צריך אותנו אבל כולם צריכים ומנסים לקדם ולסייע בכל מה שאנחנו יכולים ואנחנו יכולים. אז זה בנושא היתרי הבנייה וכל מה שתצטרכו בליווי, ויהיו הרבה שאלות, במהלך הדרך.

שימו לב, יש תכנית שהעברנו וצרפנו למכרז, גם תכנית של איפה ממוקם השטח. כמובן שאם אתה מעוניין לבוא לעשות פה איזה סיור בשטח ולראות פיזית בעיניים איך נראה המקום ואיפה ממוקם ככה במציאות וגם איזושהי תכנית העמדה שצורפה של איך תכנן האדריכל שלנו את המבנה של המתחם, לדעתנו זה חשוב מכיוון שאדריכל שלנו תכנן על פי הבנתו הוא והמקצועיות שלו איך נכון להעמיד את המגרשים ביחס למבנה השירותים למשל או משרד המכירות או ביחס לצפון-דרום. יש פה משטר רוחות וכל מיני עניינים אבל אתם כחברה עם ניסיון בהפעלה יכול מאוד להיות שאתם חושבים טיפה שונה, אז צריך לתת על זה את הדעת יכול להיות שאתם מקבלים את זה כמו שזה ויכול להיות שיש לכם רעיונות וזה הזמן לדבר על הדברים.

אנחנו מאוד מאוד מתחשבים במקצועיות שלכם, אדריכל עם כל הכבוד הוא אדריכל מנוסה מאוד אבל הוא לא בהכרח הפעיל מגרשי פאדל אז יש לזה חשיבות גם למי שיודע להפעיל בשטח.

זהו, זה פחות או יותר הדברים שאני מוסיף על מה שאמר פה אבי בהרחבה. אם יש שאלות כרגע בשלב הזה או משהו שאתה רוצה לדעת אז נשמח לענות עליה.

אריאל אפטוויצר: לא, כרגע לא. אני אגיד כמה דברים שעלו תוך כדי. אז קודם כול, אני חייב לומר שלא צריך פגישה מחייבת בשביל שאני אבוא לאילת אני תמיד שמח לבוא לאילת מאוד. זה דבר ראשון.

הנושא השני הוא שיש לנו ניסיון רב בפאדל, הניסיון הרב ביותר, וגם בעבודה מול חברות כלכליות ורשויות והייתי שותף אולי לחמש ישיבות תכנוניות יחד עם האדריכל של הרשות בשביל לתכנן מגרשים אז אני מאוד שמח על מה שאלי אמר כי באמת יש לי כמה תובנות אחרי שראיתי את התכנית...

שמח שיש גמישות בנושא ואני אוכל לייעץ כדי לעשות את זה מוצלח.



לגבי ההליך של המכרז גם בזה יש לנו הרבה ניסיון אז אני מבחינתי הכול ברור עברנו על הכול מאל"ף ועד ת"ו כל המסמכים שצריך להכין או להתניות כן אני לא רואה שום בעיה עם מה שצריך לספק מבחינת מסמכים מבחינת התחייבויות....

12:22:26 למפגש המציעים מצטרף פיזית יוחי זהבי נציג חברת ארומה במדבר.

אבי כהן: רק דקה, פשוט התבלבל בשעה....

יש פה עוד מציע פוטנציאלי, דחייה תהיה טיפה בעיה כי אנחנו כבר לקראת סיום או שנזמין אותו לפעם הבאה.

אבי ממן: קודם כול, אנחנו יכולים להזמין אותו לפעם הבאה אין בעיה בכלל. בלי שום קשר, אנחנו מודיעים גם ליוחי וגם לאריאל שהפרוטוקול המלא של מפגש המציעים הזה יעלה לאתר האינטרנט, תחת הלשונית של המכרז והדבר השלישי אני חוזר על מה שאמרתי בהתחלה, לאור האילוצים של אלי ושלי ואנחנו מתנצלים, אני לא יכולתי להגיע אז אנחנו כנראה נקיים מפגש מציעים נוסף. כמו זה לא תהיה נוכחות חובה אבל היה ויעלו דברים נוספים שאלות נוספות, בקשות הבהרה נוספות או מישהו שירצה לבוא לבצע סיור יחד עם אלי או הנציגים שלו בהנהלת פארק הירקון אנחנו נגרום לזה לקרות.

אלי לוי: יש את העניין הזה שלא דיברתי עליו מקודם, יש שעות הפעלה למה אני מדגיש את שעות ההפעלה כי שעות הפעלה הן למעשה איזשהו סממן לזה שמאוד חשוב לי שאנחנו נבין שאתם חלק מפארק הטרמינל זאת אומרת בסוף בסוף בתפיסה של האנשים רואים את כל מה שקורה פה כפארק הטרמינל ואנחנו מצד אחד אנחנו כן רוצים לתת עצמאות לאנשים יש פה כל מיני מתחמי אירועים פסטיבלים אנחנו לא מתערבים ברזולוציות שכל אחד עושה באמת מה שנכון או לא אבל מצד שני, יש הרבה פעמים שאנחנו מתכללים את האירועים כי אנשים בסוף תופסים את זה, הציבור אני מתכוון לציבור, לא משנה אם זה ציבור התושבים, או ציבור התיירים כמתחם חדשני סוף סוף קם באילת ומאוד מאוד פונים אלינו עם כל מיני שאלות ומתלוננים בכל מיני תלונות אנחנו סוג של כתובת או-קיי, וזה בסדר, חשוב לנו שהדברים גם יהיו ברורים אז יש פה איזה מינימום שעות הפעלה שאנחנו ביקשנו.

אבי ממן: פעם נוספת אני מקריא לכם למען הסדר הטוב את כל המועדים של המכרז.

אבי כהן: או-קיי, טוב אז חברים, תודה לכולם. תודה רבה.

אלי לוי: תודה רבה לכם על הזמן, אריאל תודה רבה, יוחי תודה רבה, בהצלחה שיהיה שבוע טוב, תודה.

בהצלחה לכולם!

סוף הפרוטוקול