



מכרז להשכרת חנות "במרכז הצומת"
במרכז הרפואי ע"ש "שיבא" תל- השומר

מכרז מס' מצפ / 11699301

<u>מס' עמודים</u>	<u>התוכן</u>
1	עותק מנוסח הפרסום הפומבי
2	תנאים כלליים למשתתף במכרז
2	טופס ההצעה
9	טיוטת הסכם שכירות
4	חוזה ניהול (נספח ב')
2	תקנון

מאי 2017

מדינת ישראל – משרד הבריאות
המרכז הרפואי ע"ש שיבא בתל- השומר

מכרז מס' מצפ / 11699301

להשכרת חנות "במרכז הצומת"
במרכז הרפואי ע"ש ת. שיבא תל- השומר

1. במתחם בית החולים, בניין חניות עליוות בן 7 קומות המכיל 1,000 מקומות חניה ובצמוד לו שטח המיועד למעבר אנשים מבניין החניות למחלקות האשפוז, הילדים וההנהלה, אשר מכיל בין השאר, חנויות ועסקים המיועדים להשכרה ("מרכז הצומת"), מכרז זה מיועד לקבלת הצעות מאת אנשים או גופים המעוניינים לשכור במבנה הנ"ל שטח של כ- 30 מ"ר אשר ישמש כחנות.

2. במבנה הנ"ל כבר פועלות חנויות למכרז מזון וממתקים, הלבשה, בנק, ספרים, סלולר, טכסטיל לבית, וחנויות בתחומים נוספים.

3. ניתן להגיש הצעות לחנויות בתחומים אחרים כגון: סוכנות נסיעות, תכשיטים, ציוד משרדי, ספרים ומתנות, הנעלה, מחשבים low cost או כל הצעה אחרת (למעט בתחום המזון) כאשר מובהר כי לבית החולים שיקול הדעת המוחלט האם לאשר את החנות המבוקשת בהתחשב בתמהיל החנויות הקיים והרצוי לדעת המכרז המסחרי.

4. למסמך זה ("תנאים כלליים למשתתף במכרז") מצורפים המסמכים הבאים :-

4.1 "טופס ההצעה" אשר על המשתתף במכרז למלא, לחתום ולהגיש בנוסף לשאר המסמכים הנדרשים על פי תנאי המכרז.

4.2 "טיוטת חוזה שכירות" אשר על הזוכה במכרז יהיה לחתום עליו עם ביה"ח לאחר מילוי הפרטים ע"פ ההצעה שתזכה במכרז.

4.3 "טיוטת חוזה ניהול" אשר על הזוכה במכרז יהיה לחתום עליו עם ביה"ח (נספח ד').

4.4 "תקנון" אשר על הזוכה במכרז יהיה לחתום עליו עם ביה"ח (נספח ה').

5. תקופת השכירות המרבית הינה: 5 שנים. (3 שנים + אופציה לשנתיים נוספות).

6. על ההצעה להיות בתוקף 3 חודשים מיום הגשתה. כבטחון לשמירת תוקף ההצעה לתקופה הנ"ל תצורף ערבות בנקאית כאמור בסעיף 8.1 להלן.

7. על הזוכה במכרז יהיה לחתום על החוזה בנוסחים המצורפים למכרז זה.

8. על המציע לצרף להצעתו, בנוסף ל"טופס ההצעה" על כל צרופותיו, גם את המסמכים הבאים:

8.1 ערבות בנקאית ע"ס 20,000 ₪ שתהיה בתוקף עד **06/10/2016**.

8.2 אישור עוסק מורשה וניהול ספרים כדין לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי מס), התשל"ו-1976

8.3 אישורים, המלצות, הוכחות כנדרש.

8.4 אישור רו"ח / עו"ד על בעלי זכות החתימה של המשתתף במכרז.

8.5 עותק קבלה – תשלום עבור רכישת מסמכי המכרז

9. המזמין שומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ עם המתמודדים במכרז בהתאם לתקנה 7(א) ו/או לקיים הליך תוזרתי נוסף בהתאם לתקנה 17ה' לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (היה והפער הכספי בין ההצעות המובילות יהיה קטן מ-10%, או תהיה חריגה מהאומדן שנקבע) וכן שומר המזמין לעצמו את הזכות לפצל את העבודה בין מספר קבלנים.

10. המזמין שומר לעצמו הזכות להוסיף, לאחר פרסום מכרז: תיקונים, הבהרות, שינויים ותוספות על פי שיקול דעתו.

11. המזמין שומר לעצמו את הזכות לקבוע את תמהיל העסקים במכרז ע"פ שיקוליו ואינו מתחייב לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת.
12. בבחירת ההצעות הזוכות המזמין יקח בחשבון בין היתר את אמות המידה הבאות: מחיר, תמהיל העסקים במרכז, איכות ההצעה (ניסיון, מוניטין בענף, המלצות, התרשמות כללית) חוסנו הכלכלי של המציע, טיב הערבים ובטחונית שהוצעו, לפי טבלת השקלול הבאה:
- | 10.1 תמורה כספית | |
|--------------------|--------------------------|
| 70% | |
| איכות ההצעה | |
| 30% | א. מספר סניפים |
| 10% | ב. שנות ניסיון והמלצות |
| 10% | ג. חוסן כללי |
| 10% | וכלכלי (לרבות של הערבים) |
13. אין בעצם הפרסום המ"ז משום התחייבות ביה"ח להשכיר את השטחים וביה"ח רשאי לחזור בו מההצעה. שוא המכרז ו/או לבטלה מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי המזמין קבע לעצמו הערכה תקציבית (אומדן), בדבר גובה התמורה המבוקשת על ידו, והמזמין שומר לעצמו את הזכות שלא לקבל אף אחת מההצעות גם בשל חריגתן מאומדנו.
14. המשתתף במכרז לא יהיה זכאי לכל תשלום בגין הוצאות מכל סוג שהוא שנגרמו או יגרמו לו בגין השתתפותו במכרז (לרבות: רכישת מסמכי המכרז) בין במקרה והמכרז יבוטל ובין במקרה ולא יזכה בו.
15. את טופס ההצעה בצרוף כל המסמכים הנדרשים יש להכניס לתיבת המכרזים מס' 1 הנמצאת בביון 64 ב' בבית החולים עד יום 04/07/2016 שעה: 11:00.

מדינת ישראל – משרד הבריאות
המרכז הרפואי ע"ש שיבא בתל- השומר

לכבוד
המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא
תל- השומר

מכרז מס' מצפ / 11699301

השכרת חנות "מרכז הצומת"

טופס הצעת מחיר

1. שם המציע: _____
2. כתובתו: _____
3. המטרה / סווג העסק המיועד לשמוש על ידי במושכר _____
("העסקי") _____
- 4* אם המציע הוא בעל זכיון לנהל את העסק במסגרת "רשת", יש לציין מלבד שם הרשת גם מסמכים ופרטים המעידים על זכותו של המציע להשתמש בשם זה ולמשך איזו תקופה, את מעורבות הרשת, גיבויה ואחריותה כלפי ביה"ח.
- 5* יש להמציא פרטים מלאים על בעלי הזכויות בתאגיד המציע לרבות: כל שותף (וחלקו) וכן כל בעל מניות (וחלקו) מנהל (לרבות: שם, כתובת, מספר תעודת זהות, גיל, מקצוע, ותקן במקצוע) (להלן: "יחיד התאגיד").
- 6* ניסיון קודם של המציע ושל יחיד התאגיד בניהול עסק דומה בישראל ובעולם בין במסגרת רשת ובין במסגרת אחרת.
- 7* מצב כלכלי של המציע ושל יחיד התאגיד (לרבות הערבים המוצעים).
- 8* המלצות: יש לצרף.
- 9 דמי השכירות לתקופת השכירות כמשמעותם בסעיף 11.1 לחוזה השכירות המוצעים על ידט הינם: _____ ש"ח למ"ר ברוטו לחודש (ולא פחות מ- 200 ₪ למ"ר + מע"מ).
- ידוע לי כי בנוסף יהיה עליי לשלם דמי ניהול שגובהם עשוי להשתנות. נכון למועד המכרז גובה דמי הניהול הינו 35_ ₪ למ"ר.
- 10 במידה ויוודע לי על ידכם כי זכיתי במכרז, אני מתחייב לחתום על "הסכם השכירות" ונספחיו אשר טיוטה שלהם צורפה למכרז, בתוספת הפרטים המפורטים בהצעה, תוך 30 יום, ולמלא אחר כל האמור בהם.

11. אם לא אחתום על "הסכם השכירות" כאמור לעיל, תהיו רשאים לממש את הערבות הבנקאית המוגשת יחד עם הצעה זאת, וכן לחתום חוזה עם משתתף אחר.

12. רצ"ב:

- א. ערבות בנקאית.
- ב. אישור ניהול ספרים.
- ג. טיוטת חוזה חתומה.
- ד. אישור רוי"ח / עו"ד על בעלי זכות החתימה מטעם המציע.
- ה. קבלה על רכישת מסמכי המכרז.
- ו. כל שאר המסמכים הנדרשים בהערת כוכבית ויצורפו לטופס ההשתתפות במכרז. מספר הדפים המצורפים על ידי לטופס הצעה הינו _____ דפים.

13. הערות:

חתימת המציע

תאריך

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ברמת גן ביום _____

בין: מדינת ישראל, משרד הבריאות, המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא, תל- השומר 52621 (להלן: "ביה"ח")

לבין: _____ (להלן: "השוכר")

הואיל: וביה"ח הקים בניין חניות עיליות ובצמוד לו שטח מסחרי המיועד למעבר הולכי רגל מהחניון למחלקות ביה"ח בו מופעלות חנויות, בין השאר, על מנת לשפר את רמת השרות למאושפזים ובני משפחותיהם, כמסומן בנספח המצורף להסכם זה ומסומן **באות א'** (להלן: "התוכניות" או "התשריט" או "המרכז");

והואיל: וביה"ח פרסם מכרז פומבי מס' **מצפ' / 11699301** להשכרת חנות בגודל של כ-30 מ"ר ברוטו המסומנת בתשריט נספח א' כחנות מס' **11 ב'** ומוקפת בצבע אדום (להלן: "המושכר").

והואיל: והשוכר הגיש הצעה במסגרת המכרז שנבחרה ע"י ועדת המכרזים של ביה"ח וברצון השוכר לפתוח בשטח המושכר חנות _____

והואיל: ביה"ח מוכן להשכיר לשוכר את המושכר, ע"פ תנאי הסכם זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1.
 - א. המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - ב. במסמכי המכרז (נספח א') והצעת השוכר (נספח ב') מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
2. בהסכם זה – יהוו פירוש ומשמעות הנונחים הבאים, כמוגדר בצידם:
 - 2.1. מבוטל.
 - 2.2. "השטח המסחר" - כל שטח המרכז, למעט השטחים המיועדים להשכרה.
 - 2.3. "השטה המושכר" - שטח הרצפה של המושכר, ברוטו, כולל כל שטחי העמודים, הקירות הפנימיים, הקירות החיצוניים: מחצית שטחי הקירות המשותפים למושכר ולמושכרים אחרים במרכז.
 - 2.4. "המדד" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל פירות וירקות) ובהעדרו מדד אחר אשר יבוא במקומו ויפורסם ע"י גוף כלכלי אשר יבחר בעתיד ע"י המשכיר.
 - 2.5. "העסק" - העסק אשר ינוהל במושכר על- פי תנאי הסכם זה.
 - 2.6. אין באמור לעיל כדי לגרוע בשאר "הגדרות" המופיעות בהסכם זה לעיל ולהלן.

- א. כי הינו בעל ניסיון וידע בניהול, הכשרה והפעלת חנות לממכר _____
 ב. כי ראה ובדק את המושכר לרבות מיקומו, דרכי הגישה אליו, וכל שאר התנאים הדרושים לצורך מילוי התחייבויות עפ"י חוזה זה.
 ג. כי הינו קבלן עצמאי לכל דבר ועניין, עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק ומתחייב להישאר כזה למשך כל תקופת ההסכם ולנהל את עסקיו ושוא הסכם זה בהתאם לדין.

4. ביה"ח משכיר בזאת את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזאת את המושכר מביה"ח בכפפות לתנאים, לסייגים ולהוראות המפורטים בהסכם זה.

5. מטרת השכירות הינה: _____ ולא לכל מטרה אחרת. השוכר מתחייב להימנע מעשיית כל שימוש אחר או נוסף במושכר, בין בעצמו ובין ע"י אחרים, אלא אם תינתן הסכמה מפורשת של ביה"ח בכתב. למען הסר ספק- אין להוציא מחוץ לשטח המושכר דוכני מכירה ו/או אביזרי פרסום ו/או כל אביזר או ריהוט אחר, למעט: שלט בכניסה ולוח מודעות על החלון. הפרת האמור לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם וכן תחויב בקנסות הקבועים בסעיף 15.2 להלן.

שמו של העסק יהיה: _____ (כל שינוי בשם העסק יחייב קבלת אישור מראש של ביה"ח).

6.1 מוצהר במפורש ע"י הצדדים כי המושכר נמצא בבנין שבנייתו הושלמה לאחר יום 20.8.68, וכי השכירות נשוא הסכם זה נעשית בתנאי מפורש שחוק הגנת זדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו ואשר תהיה בו הוראה המעניקה לדיירים זכויות מוגנות כלפי בעל הנכס, מעבר לאמור בהסכם זה, (להלן: "החוק"), לא יחול על שכירות זאת.

6.2 השוכר מצהיר כי וזמרכו המסחרי והמושכר על כל ההשקעות שיבוצעו בו הינו בבעלות מדינת ישראל (ביה"ח), כי לא שילם ולא ישלם לביה"ח ו/או לכל אדם או גוף אחר כל תמורה אחרת שאיננה דמי שכירות או דמי ניהול הקשורים באחזקת המרכז כמשמעותם בהסכם זה וכי השוכר או כל הבא מכוחו לא יהיה דייר מוגן במושכר על פי החוק והוא יהא מנוע מלעלות תביעות או טענות כלשהן בהקשר להיותו דייר מוגן או כי יש לו במושכר זכויות נוספות מעבר לאלו הקיימות לו ע"פ הסכם זה.

6.3 מוצהר ומוסכם בזה כי כל ההשקעות אשר יעשו ע"י השוכר במושכר לרבות השקעה בציוד ומתקנים אשר יכניס השוכר במושכר בין בעצמו ובין ע"י השתתפות בעלותם, הן אלו המפורטות בהסכם זה (ובכלל זה ההוצאות המפורטות בסעיפים 8,7 להלן), והן שאינן מפורטות בהסכם זה, לא יחשבו בשום פנים ואופן כתשלום "דמי מפתח" או תחליף ל"דמי מפתח" ע"י "החוק", והשוכר יהיה מנוע מלדרוש מביה"ח ו/או כל אדם או גוף אחר, זכויות דיירות מוגנת או זכויות אחרות כלשהן במושכר, או דרישות השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין השקעות כאמור לעיל.

6.4 מוסכם ומוצהר בזאת כי לשוכר לא ניתנת כל בלעדיות בתחומי העיסוק וכי יתכן ובמושכרים נוספים במרכז ובביה"ח יעסקו בתחומי העיסוק של השוכר הכל לפי שיקול דעת ביה"ח ומתוך ראייה שיווקית כוללת לטובת צרכי הלקוחות והצלחת המרכז.

6.5 עם סיום חוזה זה או ביטולו יהיה על השוכר לפנות את המושכר ולפנות את הציוד ואת שאר האביזרים אשר יובאו על ידו, מהמושכר ומשטח ביה"ח - עפ"י תנאי חוזה זה - ללא כל טענות או דרישות כספיות או אחרות מעבר לקבוע במפורש בחוזה זה.

7. התחייבויות השוכר בקשר ל"עבודות הכשרת המושכר" הינן כדלקמן:

7.1 השוכר יבצע את כל העבודות הדרושות לצורך פתיחת עסקו במושכר ואשר אושרו ע"י ביה"ח וזאת במידה והעבודות ידרשו לצורך פתיחת המושכר.

7.2 השוכר לא יתחיל בביצוע "עבודות הכשרת המושכר" אלא לאחר שתהיה בידיו פוליסת ביטוח המכסה את אחריותו כמפורט בסעיף 14 להסכם זה.

7.3 השוכר יבצע את העבודות הכשרת המושכר באופן שתגרם הפרעה מזערית ככל הניתן לפעילות המרכז ויהיה אחראי כלפי ביה"ח וכלפי כל צד ג' בגין כל נזק שיגרם להם ו/או למבנה המרכז ו/או למושכר ו/או למושכרים אחרים כתוצאה מעבודות אלו או בקשר עמן.

8. השתתפות השוכר בעלות התקנת מערכות מיזוג ומערכות אחרות:

על הזוכה במכרז לבצע על חשבונו התאמות מתקנים ותשתיות בסטנדרטים שייקבעו ע"י ביה"ח (מערכות מ"א, ציוד, מנדפים, ריהוט קבוע, תאורה וכד').

9. התחייבויות השוכר בקשר לפתיחת העסק והפעלתו:

9.1. השוכר מתחייב לפתוח את העסק לקהל, בהתאם להתחייבויותיו ע"פ הסכם זה, ולנהל במושכר באופן סדיר, רצוף וללא הפסקה ברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת מרכזי קניות מודרניים, כל זאת מיום תחילת השכירות ולמשך כל תקופת השכירות.

9.2. השוכר יהא רשאי לסגור את עסקו במושכר למשך עד שבעה ימים מצטברים בכל שנת שכירות בלבד, לצורך שיפוצים ו/או ספירת מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה מראש בכתב של 2 חודשים לפחות, ובית החולים או מי שיוסמך מטעמו יאשר את מועדי הסגירה.

9.3. שעות הפתיחה של העסק שיתנהל במושכר יהיו בימים א'-ה' בין השעות 09:00-19:00 לחנויות כלליות, 10:30-20:00 לחנויות אוכל. ובימים ו' וערבי חג בין השעות 09:00-13:00 בכפוף להוראות כל דין ולנהלים שיקבעו מפעם לפעם ע"י ביה"ח,

9.4. השוכר יניק לעובדי ביה"ח הנחה ממחיר המוצרים הנמכרים על ידו בשיעור של % _____.

10. תקופת השכירות:

10.1. תקופת השכירות ע"פ הסכם זה הינה לשלוש שנים מיום: _____ ועד ליום: _____ (להלן: "תקופת השכירות המקורית").

10.2. בכפוף לאישור ביה"ח לשוכר תהא האופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בשנתיים נוספות שתחילתן מתום תקופת השכירות המקורית וזאת בכפוף לכך שקיים את הוראות ההסכם במלואן ושילם את כל התשלומים החלים עליו במלואם ובזמן. תקופת האופציה תמומש באופן אוטומטי אלא אם כן ייתן השוכר הודעה על אי רצונו להמשיך לשכור את המושכר, 90 יום מראש.

11. דמי שכירות:

11.1. דמי השכירות ודמי הניהול אותם ישלם השוכר לביה"ח בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו יהיו כדלקמן:

"דמי שכירות" - דמי שכירות חודשיים בשקלים השווים ל- _____ ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה, קרי- מדד חודש _____), ויתעדכן אחת לשנה ביחס לשנת השכירות הבאה (ובלבד שהסכום יהיה המעודכן ולא יהיה בשום מקרה נמוך מהסכום הקבוע בסעיף זה) **בתוספת מע"מ**.

"דמי ניהול" - דמי ניהול חודשיים בשקלים השווים ל- 35 ש"ח לכל מ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה, קרי- מדד חודש _____).

"דמי שכירות מחסן" - לשוכר קיימת אופציה לשכירת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 12 ש"ח למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן ידוע ביום הגשת ההצעה), **בתוספת מע"מ**.

11.2 דמי השכירות, דמי הניהול ודמי שכירות מחסן ישולמו ב-12 צ'קים קדימה לכל השנה, לא יאוחר מה-15 לכל חודש ובתום כל רבעון יערכו חישובי הפרשים אשר ישולמו במידי

11.3 ושלום דמי השכירות באמצעות הוראת קבע לבנק או מסירת צ'קים או שטרות לא יחשבו כתשלום אלא אם פירעונם חל בפועל.

12. מיסים ותשלומי צריכה :

12.1 בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, על השוכר לשלם את כל תשלומי הצריכה החלים על העסק כגון: מים, חשמל, גז, טלפון וכו' וכן את כל התשלומים, ההיטלים, ארנונות, מיסים (כולל מס שילוט) ותשלומי חובה מכל מין וסוג שהוא הנוגעים למושכר ו/או הפעלתו ו/או אחזקתו.

12.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו שאספקת המים והחשמל למרכז תבוצע באמצעות ביה"ח כצרכן ראשי ע"פ מונה מרכזי אחד ולפיכך מוסכם בזאת בין הצדדים כדלקמן:

12.2.1 ביה"ח יתקין מונה פנימי לצריכת חשמל ומים בכל מושכר (להלן: "המונים").

12.2.2 השוכר ישלם לביה"ח את צריכת החשמל והמים בהתאם לכמות הצריכה ע"פ המונים שיותקנו במושכר ולפי תעריפים והתשלומים אשר יהיו נהוגים בכל עת בחב' החשמל (לגבי החשמל) וברשות המקומית (לגבי מים ובינה) לגבי צרכן מסוג השוכר המושכר.

12.2.3 במקרה שהמונים לא יפעלו כתיקונם משך פרק זמן מסויים, מחמת תקלה או מסיבה אחרת כלשהי, יערך ע"י נציג ביה"ח חישוב של כמות הצריכה בפרק הזמן האמור, בדרך של הערכה על סמך הצריכה בתקופות קודמות, ובמידה ואין הדבר אפשרי, תעשה הערכה בדרך של השוואה לצריכה בעסקים דומים במרכז.

12.2.4 על אף האמור לעיל, ובמידה ויתאפשר הדבר בעתיד, יהיה רשאי ביה"ח לגרום לחיבור ישיר של המושכר לחב' החשמל ו/או לספק המים (והביוב).

13. ניהול המרכז :

13.1 מטעם ביה"ח מונה מנהל למרכז האחראי על אחזקתו – לרבות גבית כספים, שכ"ד, דמי ניהול ודמי שכירות מחסנים (להלן: "המנהל").

13.2 המנהל יקבע את הסדרים והנהלים הנוגעים לניהול המרכז ואחזקתו וכן תקנון שיחול מדי פעם על השוכרים והמשתמשים במרכז; ויעקוב אחר ביצועו.

13.3 המנהל יספק בעצמו ו/או באמצעות קבלני משנה, שירותי ניהול ותחזוקה למרכז, לרבות תיקון ותאורה של השטחים הציבוריים במרכז, הן פנימיים והן חיצוניים, מזוג אויר של השטחים הציבוריים הפנימיים, החשמל, התאורה, מזוג האוויר ויתר המערכות והמתקנים המשמשים את כלל המשתמשים במרכז, התקנה, שימוש ואחזקה של מתקנים שונים לשימושם ורווחתם של כלל השוכרים ו/או המבקרים במרכז, שלוט, בטוח רכוש מבנה המרכז (לא כולל תכולת המושכרים) ביטוחי צד שלישי בקשר לשטחים הציבוריים, תשלום מיסים עירוניים וממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים הפנימיים (להלן: "השירותים") ויעסיק לצרכים אלו עובדים, קבלני משנה, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין וכו' כפי שימצא לנכון.

13.4 התחייבויות ההדדיות שבין המנהל השוכר, לרבות אופן חלוקת ההוצאות, ותשלום דמי ניהול ע"י השוכר, למנהל מפורטים בדוגמת "חוזה ניהול" ותקנון המרכז המסחרי המצורפים להסכם זה, מסומנים באות ב'- ג' ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו (שניהם ביחד להלן: "חוזה ניהול").

13.5 השוכר יחתום במעמד הסכם זה על חוזה ניהול.

13.6. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הפרת הוראות חוזה ניהול ע"י השוכר, תחשב לכל דבר ועניין כהפרת הסכם שכירות זה.

14. אחריות, חבות וביטוח:

14.1. השוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק או אובדן שיגרם לחנות או תכולתה מכל סיבה שהיא.

14.2. השוכר יהיה אחראי כלפי עצמו, עובדיו, מועסקיו וכן כלפי ביה"ח, מוזמני ביה"ח וכן כל אדם אחר או גוף אחר, בגין כל נזק לגופם או רכושם אשר יגרם במישרין או בעקיפין כתוצאה מהפעלת החנות ואחזקתו ו/או כתוצאה מהשימוש במוצרים אשר ימכרו בה, הפעלתם, התקנתם, הובלתם והשימוש בהם לרבות נזקי הפעלה.

14.3. השוכר מתחייב לטפל מיידית בכל תביעה ו/או דרישה אשר תופנה לביה"ח בקשר לכל העניינים האמורים בסעיף 14.2 לעיל.

14.4. על השוכר לרכוש על חשבונו, ולהחזיק בתוקף בכל התקופה החל "ממועד מסירת החזקה" למשך כל תקופת השכירות, פוליסות ביטוח כדלקמן:

14.4.1. ביטוח כל הסיכונים קבלנים בקשר לביצוע "עבודות הכשרת המושכר" (כל עוד מבוצעות עבודות במושכר).

14.4.2. ביטוח חבות מעבידים.

14.4.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי עם גבול אחריות שלא יפחת מ- \$400,000 לאירוע.

14.4.4. ביטוח רכוש המכסה את תכולת המושכר ואת הקבועות והשיפורים שנעשו במושכר ע"י השוכר (למעט המושכר עצמו) מפני סיכונים: אש, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי מים, נזקים בזדון ופריצה.

14.5. השוכר מתחייב לגרום לכך כי הפוליסות הנ"ל יכללו תנאים והוראות כדלקמן:

14.5.1. צרוף ביה"ח והמנהל כמבוטחים נוספים ע"פ הפוליסות.

14.5.2. ויתור של המבטח על תביעות תחלוף נגד ביה"ח והמנהל מנהליהן ועובדיהן.

14.5.3. סעיף אחריות צולבת בינה לבין שאר השוכרים, ביה"ח והמנהל.

14.5.4. התחייבות חבי' הביטוח שלא לבטל את הפוליסות או לשנות את תנאיהן מבלי לתת הודעה מוקדמת בת 30 יום בכתב לביה"ח ולמנהל.

14.6. השוכר יערוך את הפוליסות הנ"ל בחברת ביטוח ישראלית מורשה כחוק, יעדכן את סכומי הביטוח לפי הצורך, יקיים בקפדנות את כל הוראות הפוליסות וישא בתשלום פרמיות הביטוח במועדן.

14.7. על השוכר להציג בפני המנהל העתקים מפוליסות הביטוח הנ"ל, ב"מועד מסירת החזקה" והיט מתחייב לדרוש מהמבטח עריכת שינויים בפוליסה בהתאם לדרישת יועץ הביטוח של ביה"ח אשר יתאימו את דרישות הפוליסה לאמור לעיל בהסכם זה.

14.8. לא עמד השוכר בהתחייבויותיו בסעיף זה, יהיו ביה"ח או המנהל זכאים אך לא חייבים לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומו של השוכר ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מזכות ביה"ח לכל סעד אחר.

14.9. אם יגרם נזק למבנה המרכז, ישמשו תגמולי הביטוח שיתקבלו, על פי הפוליסה קודם כל לתיקון המרכז ו/או שיקומו.

14.10. אין בעצם עריכת הביטוח משום פטור מאחריות של צד כלשהו כלפי משנהו על פי הוראות הסכם זה ו/או לפי הוראות כל דין בגין מעשה או מחדל מטעמו.

15. אחזקת המושכר וניהולו:

15.1. השוכר יהיה אחראי בלעדית לקבלת כל הרישיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולהיותם בתוקף.

15.2. השוכר ינהל את עסקו בהתאם להוראות כל דין והחל על העניין ומבלי לגרום למטרד כלשהו, לרבות, אך לא רק, רעש, ריחות, זהום וכיו"ב. בהתחשב בעובדה כי המרכז נמצא בשטח ביה"ח, לפיכך מתחייב השוכר לנהל את עסקו באופן אשר לא יפריע לפעילות השוטפת של ביה"ח, ולהישמע להוראות בעלי התפקידים השונים בביה"ח בתחומי פעילותם.

15.3. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וזהוראות שיקבעו ע"י המנהל.

15.4. על השוכר לנהל את עסקו תוך כדי שמירה על כשרות, שבת ומועדי ישראל, בהתאם להוראות הנהלת ביה"ח ורב ביה"ח. בעסקי מזון- השוכר ידאג לקבלת תעודת הכשר לעסקו ולהצגתה במקום בולט במושכר.

15.5. על השוכר לדאוג להפעלת מיזוג אויר, ותאורה במושכר בהתאם לסטנדרטים שיקבעו ע"י המנהל.

15.6. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר משך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין, לדאוג לניקיון המושכר וסביבתו ולתקן ללא דיחוי ועל חשבונו, כל קלקול, נזק או פגם שיתגלו בו. לא עשה כן השוכר, יהיה ביה"ח ו/או המנהל זכאים להיכנס למושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבונו וזאת מבלי לגרוע מזכות ביה"ח לכלל סעד אחר. במקרה כזה יהיה על השוכר לשלם לביה"ח, תוך 14 יום את עלות התיקון בתוספת 15%.

15.7. השוכר ימסור את החזקה במושכר לידי ביה"ח עם תום תקופת השכירות, או עם קיצורה עקב ביטולו של הסכם שכירות זה במצב שלם ותקין כולל "עבודות הכשרת המושכר".

15.8. המנהל יהיה רשאי להיכנס מפעם לפעם למושכר, במועדים סבירים לשם בדיקת קיום הוראות הסכם זה ו/או לשם ביצוע עבודות תיקונים.

15.9. השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר שינויים ו/או תוספות ללא הסכמה מראש ובכתב מאת ביה"ח ובהתאם לתנאי ההסכמה אם נתנו, הכל לפי שיקול דעתם המוחלט של אנשי ביה"ח.

15.10. שלוט המושכר יעשה אך ורק בכפוף לאישור ביה"ח ובהתאם לכללים שיקבעו על ידו לעניין זה, והשוכר לא ידביק כל שלטים או מודעות על קירותיו החיצוניים של המושכר או המרכז ללא אישור ביה"ח מראש ובכתב למעט האמור בסעיף 5 לעיל.

15.11. השוכר מתחייב לקיים הוראות הסכם ניהול ותקנון המרכז (המצורפים להסכם זה כנספחים ב' - ג').

15.12. בגין כל הפרה של תנאי סעיף זה וכן הוראות התקנון (נספח ג') יהיה רשאי ביה"ח לקנוס את השוכר בסכום של 1,000 ₪ אשר יתווספו לחשבון דמי השכירות העוקב ויהוו חלק בלתי נפרד מדמי השכירות לכל דבר ועניין וכל זאת מבלי לגרוע מזכות ביה"ח לכלל סעד אחר ו/או לפיצוי בשיעור גבוה יותר בגין ההפרה.

16. איסור העברת זכויות:

השוכר לא ישכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, לא ישתף אחרים ולא יעביר לאחרים את זכויותיו במושכר או בכל חלק ממנו - בין באופן מלא ובין באופן חלקי - ולא ימסור בו או בכל חלק ממנו חזקה לאחר ולא יתיר בו או בכל חלק ממנו, שימוש לאחר בתמורה או ללא תמורה, וכן לא ישעבד ולא ימשכן זכות כלשהי מזכויותיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמתו המפורשת של ביה"ח.

17. סעדים ותרופות:

17.1. הפר צד להסכם שכירות זה הוראות מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים, בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970; וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה או הוראות כל דין.

17.2. הפרה כלשהי של איזו הוראה מההוראות המפורטות להלן של ההסכם תחשבנה כהפרות יסודיות שלו:

17.2.1. הפרה כלשהי של הוראות סעיפים: 5; 11; 12; 14; 15; 16; 19; 20 להסכם זה.

17.2.2. איחור בתשלום כלשהו שהשוכר חייב לשלמו על פי הוראות הסכם זה, לנקופה של למעלה מ- 7 ימים לגבי איחור כלשהו, ו/או למעלה מ- 3 איחורים מצטברים בתשלומים כלשהם שעל השוכר לבצע כאמור, במשך שנת שכירות אחת.

17.3. ביה"ח יהיה זכאי לבטל הסכם זה, ולדרוש מן השוכר לפנות לאלתר את המושכר בכל אחד מן המקרים הבאים:

17.3.1. השוכר יפר הפרה יסודית את הסכם שכירות זה.

17.3.2. השוכר הפר הפרה כלשהי את הוראות הסכם שכירות זה ולא תיקן ההפרה בתוך 14 יום מיום שנדרש לכך.

17.3.3. הוגשה נגד השוכר, או מי מיהידיו או מי מהערבים לקיום הסכם זה, לפי העניין, בקשה לבית המשפט לפירוקו, להכריזו פושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס נכסים, או צו להקפאת הליכים מכל מין וסוג שהוא ו/או להטלת עיקול על חלק מהוסי מנכסיו וניתן צו כפי הבקשה אשר לא בוטל תוך 30 יום ו/או השוכר או מי מן הערבים להסכם שכירות זה הגיש בקשה לפירוקו או להכריזו כפושט רגל ו/או לעריכת הסדר נושים.

בכפוף לכך שבמקרה של קורות אחד האירועים הנ"ל לגבי ערב להסכם שכירות זה, יהיה השוכר זכאי להמציא ערב אחר שזהותו תאושר ע"י ביה"ח בתוך 30 יום מקורות אחד האירועים הנ"ל וביוזמתו אזי לא יחולו הוראות פסק זה.

17.3.4. הערבויות ו/או המיטחונות האחרים שינתנו לקיומו של הסכם זה, בשמותם או בחלקם פקעו, או בוטלו, או הוכרזו ע"י בימ"ש כבטלים, או חסרי תוקף מכל סיבה שהיא.

17.4. כל איחור בתשלום ישא ריבית פיגורים בשיעור אשר יהיה נהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") בגין משיכת יותר חריגה באותו מועד בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של ביה"ח לפיצוי בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר.

17.5. כל מקרה שהשוכר לא ישלם במועדו תשלום כלשהו שהוא חייב לשלמו לביה"ח או למנהל יהא ביה"ח זכאי, מבלי לגרוע מזכותו לכל סעד אחר, להפסיק – לאחר חלוף 7 ימים בהם לא תוקנה ההפרה – לספק לשוכר, ו/או למושכר ו/או להורות למנהל כי יהא חייב למלא אחר ההוראה כאמור, להפסיק לספק לשוכר ו/או למושכר חשמל, מים, מיזוג אוויר או שירותים אחרים כלשהם לפי שיקול דעתו ולשוכר לא תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך.

17.6. בגין כל יום של איחור בפינוי המושכר בתנאים הקבועים בהסכם זה בתום תקופת השכירות ו/או ביטולו של הסכם זה, ישלם השוכר לביה"ח פיצוי קבוע מוטכם ומוערך מראש, בסך השווה ל- \$ 150.

הצדדים מצהירים כי הסך הנ"ל מהווה פיצוי הולט על הנזק שהצדדים רואים אותו כתוצאה מסתברת של איחור בפינוי המושכר כאמור, וכל זאת מבלי לגרוע מזכות ביה"ח לכל סעד אחר ו/או לפיצוי בשיעור גבוה יותר.

17.7. וכל מקרה של אי פינוי למושכר במועד ע"י השוכר עם סיום תקופת השכירות או עם בטולו של הסכם שכירות זה, יהא ביה"ח זכאי, מבלי לגרוע מזכותו לכל סעד אחר:

17.7.1. להפסיק לאלתר לספק לשוכר, ו/או למושכר ו/או להורות למנהל להפסיק לספק לשוכר ו/או למושכר, חשמל, מים, מיזוג אוויר או שירותים אחרים כלשהם, לפי שיקול דעתו, ולשוכר לא תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך.

17.7.2. להיכנס בעצמו ו/או באמצעות אחרים למושכר, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל הוצאים או המטלטלים שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו ע"י השוכר או מי מטעמו בכל דרך שימצא לנכון מבלי שתהיה לו כל טענה או תביעה כלפי ביה"ח או מי מטעמו לגבי הנוזקים שיגרמו לו או למיטלטלין כתוצאה מפעולה כאמור.

18. המתנה, או הימנעות משמוש בזכות כלשהי של ביה"ח או המנהל על פי הסכם זה לא יחשבו בשום מקרה ובשום נסיבות כ"ויוזורים" או כבסיס לטענת מניעות כלפיו מצד השוכר.

19. בטחונות וערבויות:

כבטחון למילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ימציא השוכר לביה"ח את כל הביטחונות המפורטים להלן:

19.1. עד ליום _____ וכתנאי לקבלת החזקה במושכר ימציא השוכר לביה"ח:

ערבות בנקאית צמודה למדד/ פיקדון כספי בגובה 15,000 ₪ שיהיו בתוקף כל תקופת השכירות (לרבות תקופת הארכה) + 3 חודשים.

ביה"ח יהיה רשאי לפי שיקול דעתו לממש את הערבות הבנקאית/ הפיקדון בכל מקרה של הפרת הסכם זה ע"י השוכר או בכל מקרה בו יגיעו לביה"ח או למנהל כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועד.

הערבות הבנקאית/ הפיקדון יוחזרו לשוכר בתום 90 יום מגמר השכירות ופינוי החנות ובלבד שלא הותיר חובות לביה"ח ו/או למנהל ו/או לרשויות שונות.

19.2. בנוסף לאמור לעיל: היה והשוכר הינו חברה בע"מ יחתמו בעלי השליטה בחברה על כתב ערבות אישית בנוסף ובתנאים שבשולי הסכם זה (לפחות שני ערבים). היה והשוכר הינו אדם פרטי יחתום ערב נוסף אחד על כתב הערבות.

20. השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי זכות השימוש והשכירות של השוכר, יהיו בשטח המושכר והמרכז בלבד, וכי במידה והשוכר יבקש להפיץ או לספק מוצרים או לתת שירותים בשטח ביה"ח שמחוץ ל"מושכר" יהיה עליו להתקשר, ולהגיע לצורך זה להסדר נפרד עם ביה"ח.

21. חנות רגילה זכאית ל-2 אישורי חנייה, חנות מזון זכאית ל-4 אישורי חנייה.

22. הסכם זה משקף בשלמות את כל ההסכמות שבין הצדדים והוא בא במקומם ומבטל כל מ"מ, זיכרון דברים, מצג או מסמך שקדמו לחתימתו: כל שינוי בהוראות הסכם זה יהיה בר תוקף ומחייב רק אם יערך בכתב ויחתם כדן ע"י שני הצדדים.

23. כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה כמופיע במבוא לחוזה, אלא אם כן הודיע אחד הצדדים למשנהו על שינוי כתובת לצורך משלוח הודעות ע"פ רווה זה וכל הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לצד הנמען ולידיעתו בתוך 3 ימים ממשלוחה. אין באמור לעיל הנ"ל כדי לגרוע מהובחת עובדת מסירת ההודעה בדרך אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

ביה"ח

ערבות

נספח להסכם שכירות בין המרכז הרפואי שיבא (להלן: "ביה"ח")
לבין _____ (להלן: "השוכר")

1. אנו הח"מ:

שם: _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם: _____ ת.ז. _____ כתובת _____

ערב/ים אישית ביחד ולחוד לכל התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות דלעיל על נספחיו (לרבות הסכם הניהול והתקנון), הן כלפי ביה"ח והן כלפי "המנהל". ערבות/נו זו תחול על כל שינוי בהתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות כפי שישוכם בין השוכר לביה"ח ו/או על התחייבויות נוספות כלשהן שיקבל על עצמו השוכר כלפי ביה"ח או כלפי המנהל מבלי שביה"ח יהא חייב להודיע לנו עליהם.

2. ערבות/נו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לבטול, וידוע לנו כי מתן הערבות על ידנו הינו תנאי מוקדם להתקשרות ביה"ח בהסכם השכירות דלעיל.

חתימת ערב מס' 2

חתימת ערב מס' 1

חוזה ניהול (נספח ב')

מדינת ישראל, משרד הבריאות, המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא,
תל- השומר 52621

בין:

(להלן: "ביה"ח")

לבין:

(להלן: "השוכר")

הואיל: וזוהי התמו על הסכם שכירות של שטח במרכז מסחרי הצמוד לבנין חנויות עיליות בביה"ח, שזוהי זה מהווה נספח ב' שלו (להלן: "חוזה השכירות").

והואיל: ובסעיף 13 לחוזה השכירות התחייב השוכר לחתום על חוזה ניהול אשר טיוטת חוזה ניהול זה היוותה חלק בלתי נפרד ממנו.

לכן: הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כל ההגדרות המפורטות בחוזה השכירות יחולו על הסכם זה ובנוסף לכך:
 - 2.1 "נציג ביה"ח" - מי שימונה מפעם לפעם ע"י מנהל המערך הלוגיסטי של ביה"ח.
 - 2.2 "המנהל" - נציג ביה"ח או כל אדם או גוף אשר ימונה ע"י נציג ביה"ח מפעם לפעם.
 - 2.3 "שטח ציבורי" - כל שטחי המרכז למעט השטחים אשר יושכרו למפעלי עסקים.
 - 2.4 "המתקנים" - מתקני מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה, תאורה, מים, ביוב, תעול ומתקני אחרים של המרכז או וזמששים אותו במישרין או בעקיפין.
 - 2.5 "השירותים" - ניקיון, הפעלה, תיקון ואחזקת המרכז והמתקנים, לרבות ושלומי צריכה של מים, חשמל, מיסים וכד' של השטח הציבורי ביטוח של כל שטח המרכז ושירותים אחרים, אשר לדעת המנהל יהיו דרושים לתפעולו התקין של המרכז.
 - 2.6 "ניהול וביצוע השירותים" - כל פעולה שתבוצע ע"י המנהל לשם ניהול השירותים או ביצועם, לרבות קביעה וארגון שעות פתיחה וטגירה של בתי העסק וכל שאר הפעולות הדרושות לארגון וניהול המרכז.
 - 2.7 "שנה" - שנה המתחילה ב- 1 לינואר ומסתיימת ב- 31 לדצמבר.

3. ניהול וביצוע השירותים:

המנהל מקבל על עצמו את ניהול וביצוע השירותים במרכז והשוכר מסכים לכך ומוסר למנהל את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בחוזה זה.

4. **תקופה:**

תקופת חוזה הינה חופפת למשך כל תקופת השכירות בהתאם לחוזה השכירות של השוכר.

5. **תקנות והוראות:**

5.1. על השוכר למלא בקפדנות את הוראות התקנון (נספח ג' לחוזה השכירות) המצורף להסכם זה (להלן: "התקנון").

- המנהל יקפיד כי כל המחזיקים בבתי עסק במרכז ימלאו את הוראות התקנון.

5.2. המנהל יהיה רשאי לשנות מעת לעת את התקנון בכל ענין הכרוך בניהול וביצוע השירותים ככל שימצא לראוי. התקנון וההוראות הללו לא יסתרו את הוראותיו של חוזה השכירות ושל חוזה זה ונספחיהם ולא יפגעו בשימוש הסביר ובאפשרויות השימוש הסביר של השוכר בבית העסק.

6. **התחייבות המנהל:**

6.1. לארגן ולהר יק משרד בו תרוכזנה פעולות ניהול וביצוע השירותים שאליהם יוכל השוכר לפנות בדרישות ובמשאלות, הנוגעות לניהול וביצוע, השירותים ולפעולותיו של המנהל ככל שפעולות אלה נוגעות למושכר.

6.2. להחזיק ולהעסיק עובדים או קבלנים מומחים ומקצועיים, לביצוע העבודות הכרוכות בביצוע השירותים.

7. **ביטוחים שיערכו ע"י המנהל:**

7.1. ביה"ח ידאג לכיסוי ביטוחי במסגרת חברת הביטוח הממשלתית "ענבל" למשך תקופת השכירות כמפורט להלן:

7.1.1. ביטוח מבנה המרכז כנגד סיכוני אש נזרחב בגין נזקים ישירים למבנה המרכז (ולא לרכוש וציוד השוכרים).

7.1.2. ביטוח חבותם החוקית כלפי צד שליטי של ביה"ח ו/או המנהל בגין הנזק לגוף או לרכוש, עקב פגם במבנה המרכז ו/או עקב ניהול המרכז ואחזקתו. למען הסר ספק מוסכם בזה, כי הפוליסה לא תכסה חבות של השוכר בגין נזק גוף ו/או רכוש, הנובעת מין הפעילות המתבצעת במושכר ו/או מהיות השוכר המחזיק במושכר, למעט אחריות הנובעת מהבעלות על המושכר.

7.1.3. ביטוח חבות מעבידים לביטוח חבותם של ביה"ח ו/או המנהל כלפי עובדים המועסקים על ידם על פי פקודות הנזיקין (נוסח חדש), בגין נזק גוף.

7.2. המנהל יהיה רשאי להימנע מלערוך ביטוחים שנימנו לעיל ו/או להקטין את היקפם. אם התנאים יחייבו זאת ו/או אם לא יהיה ניתן לרכוש ביטוחים אלה בפרמיה סבירה והמנהל יודיע על כך לשוכר מראש.

7.3. ביצוע הביטוחים הנ"ל ע"י המנהל, לא יצמצם ולא יגרע בצורה כלשהי מהתחייבויות הצדדים, בהנאם להסכם השכירות ולהוראות כל דין.

- 8.1 להיות קשור רק עם המנהל בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים כאמור בהסכם זה.
- 8.2 להימנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי חוזה זה בלעדית לידי המנהל, אלא אם הסכים לכך המנהל בכתב לפי ביצוע הפעולה או הטיפול.
- 8.3 כי הוא והאנשים הכפופים למרותו והבאים מכוחו או מטעמו ישתפו פעולה עם המנהל ויעזרו לו בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה ידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של מתן השירותים, וכי ימלא אחר כל התחייבויותיו הנובעות במישרין או בעקיפין מחוזה זה.
- 8.4 להרשות למנהל ולבאים מכוחו את הכניסה למושכר בזמן סביר שם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תשמשה עבור השוכר ובין אם עבור אחרים.

9. הוצאות הניהול:

- 9.1 על השוכר לשלם דמי ניהול שגובהם עשוי לו שתננות. נכון למועד המכרז גובה דמי הניהול הינם 35 ₪ למ"ר לחנות רגילה ו-40 ₪ למ"ר לחנות מזון (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה).
- 9.2 דמי הניהול ישולמו ב-12 צ'קים קדימה לכל השנה, לא יאוחר מ-15 לכל חודש ובתום כל רבעון יערכו חישובי הפרשים אשר ישולמו במידי.
- 9.3 בתום כל שנה יגיש המנהל דו"ח המפרט את הוצאות הניהול בפועל לעומת סכומי ההשתתפות ששילמו השוכרים. במידה ויהיה הפרש לחובת השוכר לאחר עריכת החשבון, ישלם השוכר את ההפרש לא יאוחר מ-14 ימים מעת שיידרש לכך, ובמידה ותהיה לטובתו יתרת זכות, תקוזז יתרה זו נגד תשלומי ההשתתפות הבאים של השוכר בהוצאות הניהול.
- 9.4 השוכר ו/או רואה חשבון מטעמו, יהיה רשאי לעיין בספרי החשבונות של המנהל ולקבל הסברים באשר להוצאותיו וזאת על-פי נהלים ומועדים שיקבעו על-ידי המנהל.

10. הפרות:

- 10.1 אם יפגר השוכר בתשלום כלשהו, אשר יגיע ממנו למנהל על פי חוזה זה, או אם יפר תנאי עיקרי מתנאי חוזה זה, יהיה המנהל רשאי, מבלי לפגוע בזכותו לכל סעד חוקי אחר, ולפי בחירתו הוא:
- 10.1.1 להפסיק בשלמות או בחלקים את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לשוכר.
- 10.1.2 לדרוש מאת השוכר תשלום ריבית על כל סכום שבפיגור, מהיום שהיה מיועד לתשלום ועד יום הפירעון בפועל, בגובה החריגה שתהיה נהוגה באותה עת על חשבונות דביטוריים בבנק לאומי לישראל בע"מ בתוספת של 5%.
- 10.1.3 לממש הביטחונות הקבועים בסעיף 19 להסכם השכירות לפי שיקול דעתו.
- 10.2 סירובו או אי נכונותו של שוכר לקבל שירות כל שהוא או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים או חלק מהם לגבי המושכר כולו או חלקו ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים על פי תנאי חוזה זה.
- 10.3 אין בהוראות טעיף זה, כדי להגוע בזכותו של המנהל לסעד כלשהו על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, או על פי כל דין.

- 11.1. כל שינוי, תיקון או תוספת לחוזה זה יערכו בכתב בלבד.
 - 11.2. ויתור של אחד הצדדים על הפרה או אי קיום של הצד השני, או התעלמות מהפרה או אי קיומה, לא ימנעו אכיפה של אותה תניה או אותו חיוב לאחר מכן, או תביעה על פיהם ולא יחשבו כויתור על הפרות אחרות.
 - 11.3. כותרות הסעיפים בחוזה זה באו לצורך נוחיות בלבד ולא יעשה בהן שימוש לפרשנות החוזה.
12. כתובות הצדדים לצורך מתן הודעות תהיינה כמופיע במבוא לחוזה, אלא אם כן הודיע אחד הצדדים למשנהו על שינוי כתובתו לצורך משלוח הודעות עפ"י חוזה זה וכל הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיע לצד הנמען ולידיעתו בתוך 3 ימים ממשלוחה. אין באמור לעיל הנ"ל כדי לגרוע מהוכחת עובדת מסירת ההודעה בדרך אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

ביה"ח

תקנון (נספח ג')

(סעיף 5.1 להוזה הניהול)

1. ניקיון:

על כל שוכר לדאוג לניקיון המושכר באורח שוטף, לרבות:

- 1.1 הימנעות מהוצאות והעמדת פסולת ואשפה, סחורה וכל חפץ מיותר אחר בתחומי המרכז, פרט לשטחים המיועדים לכך, בין בעצמו ובין ע"י ספקים למיניהם.
- 1.2 פינוי כל פסולת, אשפה וכיו"ב, אך ורק למקומות שיועדו לכך במפורש במרכז.
- 1.3 העמדת מתקנים לקליטת אשפה, אפר ובדלי סיגריות וכיו"ב בשטח המושכר ובעסקים של מכירת מזון, גם במבואות החנות ובמקומות אחרים שנקבעו לכך.
- 1.3 חובה לשמור על הנקיון באזור המחסנים, יש לפנות זבל מייד. אסור להשאיר סחורה/ריהוט/קרטונים מחוץ למחסנים.

2. מניעת מטרדים:

השוכר יימנע מכל דבר אשר עלול לגרום מטרד, למי מהמשתתפים האחרים במרכז, ו/או בביה"ח ולשם כך על השוכר:

- 2.1 להימנע מהעמדת דוכנים ו/או הוצאת סחורה וציוד והצבתם מחוץ למושכר.
- 2.2 להשתמש אך ורק בדרכי הגישה ובשטחים המיועדים לפריקה וטעינה, בכל הנוגע להעברת סחורות וציוד למושכר וממנו.
- 2.3 להימנע משימוש במתקנים וציוד, שיגרמו רעש, אשר יישמע מחוץ לכתלי המושכר, לרבות במתקני כריזה.
- 2.4 להימנע משימוש באמצעי פרסום ותאורה, העלולים להפריע למשתמשים אחרים במרכז, ובכלל זה במקנים מסנוורים.
- 2.5 להימנע מלסכן מי מהמשתמשים במרכז ובמושכר על ידי שימוש במתקנים וחפצים חדים בולטים וכיו"ב, שהשימוש בהם עלול לסכן את המשתמשים.
- 2.6 באופן כללי להימנע מכל דבר אשר עלול להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת, למשתמשי המרכז ובכלל זה לא ישזמש בכל זבר ועלול לגרום לשריפה ו/או נזקים אחרים למושכר ולמרכז ומשתמשי.
- 2.7 קבלת סחורה עד השעה 9:00 או אחרי השעה 15:00 ואין אפשרות להשאיר בחוץ משטחים של הסחורה מעבר לחצי שעה של פריקה.

3. עבודות ומתקנים במושכר:

- 3.1 מבלי לפגוע באמור ב"חוזה השכירות", על השוכר לבצע כל עבודה, שיפוץ, העברות של סחורות, ציוד וכיו"ב, בצורה שלא תגרום להפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לביה"ח ו/או לשוכרים אחרים ולקהל הרחב, בין בעת ביצוע עבודות טרם פתיחת המרכז ובין לאחר פתיחת המרכז.
- 3.2 כל עבודה וכל התקנה של מתקן כלשהו ייעשו אך ורק על ידי בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים בתחומם.

4. פרסום ושילוט:

לא יותקן שילוט חיצוני במושכר אלא לאחר שאושר ע"י נציג ביה"ח.

אבטחת המושכר:

- 5.1 על השוכר להתקין בחנות אמצעים לגילוי ואתראה מפני שריפות ולכיבוי שריפות, על פי הוראות מהנדס בטיחות מטעם ביה"ח.
- 5.2 אם מסירת החזקה במושכר, ימסור השוכר לנציג ביה"ח, כתובות ומספרי טלפון, בהם ניתן לאתר בשעת חירום, כגון פריצה, אש וכו'.
- 5.3 לאחר שעות הסגירה, ישאיר השוכר במושכר תאורת חירום, למשך כל שעות הלילה.