



מכרז להשכרת חנות למכירת מזון מהיר בשרי בקניון "מרכז הצומת"
במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל-השומר

מכרז מס' 11999182

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

מרץ 2019



פרסום מכרז להשכרת חנות למכירת מזון מהיר בשרי בקניון "מרכז הצומת" במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל – השומר
מכרז מספר 11999182

1. אנו מבקשים לקבל הצעות מחיר לשכירות והפעלת חנות במסגרת המכרז המפורט להלן "במרכז הצומת" שהינו מכרז מסחרי קטן הממוקם בקומה הרביעית של בניין החניות המרכזי של ביה"ח ואשר בצמוד לו מבנה מעברים המגשר מבניין החניות למחלקות האשפוז, המרפאות, אגף הילדים ואגף היולדות. החנות בשטח של 35 מ"ר (נטו), 52 מ"ר (ברוטו).
2. במבנה הנ"ל פועלות חנויות במגוון רחב של תחומים, לרבות חנויות לממכר מזון.
3. על הזוכה במכרז לשפץ ולאבזר את החנות על חשבונו עפ"י הנדרש להפעלתה ודרישת הנהלת ביה"ח.
4. על הזוכה במכרז לבצע על חשבונו התאמות מתקנים ותשתיות בסטנדרטים שייקבעו ע"י ביה"ח (מערכות מ"א, ציוד, מנדפים, מפריד שומן, ריהוט קבוע, תאורה וכד')
5. למסמך זה ("תנאים כללים למשתתף במכרז") מצורפים המסמכים הבאים:
 - 5.1 "טופס ההצעה" – אשר על המשתתף במכרז למלא, לחתום ולהגיש בנוסף לשאר המסמכים הנדרשים על פי תנאי המכרז.
 - 5.2 "טיטוט חוזה שכירות" – אשר על הזוכה המכרז יהיה לחתום עליו עם ביה"ח לאחר מילוי הפרטים ע"פ ההצעה שתזכה במכרז.
 - 5.3 "טיטוט חוזה ניהול" – אשר על הזוכה במכרז יהיה לחתום עליו עם ביה"ח (נספח ד')
 - 5.4 "תקנון" – אשר על הזוכה במכרז יהיה לחתום עליו עם ביה"ח (נספח ה').
6. תנאי סף להשתתפות במכרז: 3 שנות ניסיון בתחום ההצעה המוגשת על ידי המשתתף.
7. תקופת ההתקשרות היא ל-24 חודשים עם אופציה של בית החולים וע"פ שיקול דעתו הבלעדי להתקשרות נוספת של 3 תקופות נוספות בנות 12 חודש כל אחת.
8. על ההצעה להיות בתוקף 6 חודשים מיום הגשתה. כביטחון לשמירת תוקף ההצעה לתקופה הנ"ל תצורף ערבות בנקאית כאמור בסעיף 10.1.
9. על הזוכה במכרז יהיה לחתום על החוזים בנוסחים המצורפים למכרז זה.
10. על המציע לצרף להצעתו, בנוסף ל"טופס ההצעה" על כל צרופותיו, גם את המסמכים הבאים:
 - 10.1 ערבות בנקאית (השתתפות) ע"ס 20,000 ₪ שתהיה בתוקף עד 27.9.2019.
 - 10.2 אישור עוסק מורשה וניהול ספרים כדין לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול



חשבונות ותשלומי מס) התשל"ן 1976 .

10.3 אישורים , המלצות, הוכחות כנדרש.

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

11. המזמין שומר לעצמו על הזכות לנהל מו"מ עם המשתתפים במכרז, בכל אחד משלבי המכרז ו/או לערוך הליך תחרותי נוסף (best and final) בהתאם לתקנה 17 ה' לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993 (במידה והפרש הניקוד בין ההצעות לא עולה על 20%) .

12. המזמין שומר לעצמו הזכות להוסיף, לאחר פרסום מכרז : תיקונים, הבהרות, שינויים ותוספות על פי שיקול דעתו וכמו כן לפנות למציעים בכתב ו/או בעל פה בבקשה לקבלת הבהרות.

13. שינויים והסתייגויות

לגבי כל שינוי, תוספת או הסתייגות שייעשו על ידי המציע ביחס למסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים, בין במסמך לוואי ובין בדרך אחרת, תהיה ועדת המכרזים רשאית, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט בנדון, לפעול באחת או יותר מהדרכים הבאות :

א. לפסול או לדחות את הצעתו של המציע ;

ב. לראות את הצעת המציע כאילו לא נעשו בה השינויים כלל.

14. בבחירת ההצעות הזוכות המזמין ייקח בחשבון בן היתר את אמות המידה הבאות : התמורה המוצעת, תמהיל העסקים במכרז , איכות ההצעה (ניסיון , מוניטין בענף, המלצות, התרשמות כללית) חוסנו הכלכלי של המציע, טיב הערבים ובטחונות שהוצעו, לפי טבלת השקלול הבאה :

תמורה כספית	75%
הצעת מינימום	55%
הצעה באחוזים	20%
איכות ההצעה	25%
התרשמות משנות ניסיון והמלצות	10%
התרשמות מחוסן כלכלי	7%
שיעור הנחה לפרסונל	6%
התרשמות מאיכות ההצעה	2%

15. אין בעצם פרסום המכרז משום התחייבות של ביה"ח להשכיר את השטחים וביה"ח רשאי לחזור בו מההצעה נשוא 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 .

16. המשתתף במכרז לא יהיה זכאי לכל תשלום בגין הוצאות מכל סוג שהוא שנגרמו או יגרמו לו בגין השתתפותו במכרז (לרבות : רכישת מסמכי המכרז) בן במקרה והמכרז יבוטל ובין במקרה ולא יזכה בו.

17. את הטופס ההצעה בצרוף כל המסמכים הנדרשים יש להכניס לתיבת המכרזים מס' 1 הנמצאת בביתן 65, מערך המכרזים, נכסים ודיור במרכז הרפואי שיבא, תל השומר **עד ליום ב'** בתאריך **27.5.2019 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' 11999182

השכרת שטחים מסחריים במבנה קניון "מרכז הצומת"

טופס הצעת מחיר

1. שם המציע: _____
 2. כתובתו: _____
 3. המטרה/סוג העסק המיועד לשימוש על ידי במושכר: _____
- _____ ("העסק").

4. אם המציע הוא בעל זיכיון לנהל את העסק במסגרת "רשת", או בעל/שותף ברשת, יש לציין מלבד שם הרשת מספר סניפים וגם מסמכים ופרטים המעידים על זכותו של המציע להשתמש בשם זה ולמשך איזו תקופה, את מעורבות הרשת, גיבויה ואחריותה כלפי ביה"ח.
5. יש להציג 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, ותק במקצוע) (להלן: "יחיד התאגיד").
6. ניסיון קודם של המציע ושל יחיד התאגיד בניהול עסק דומה בישראל ובעולם בין במסגרת רשת ובין במסגרת אחרת.
7. המלצות: יש לצרף.



8. א. דמי השכירות לתקופת השכירות כמשמעותם בסעיף 11.1 לחוזה השכירות המוצעים :
יהיו % _____ מכל פדיון המכירה לדוכנים למעט מרכיב המע"מ ולא פחות מסכום קבוע של
_____ ₪ לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת הצעה), בתוספת
מע"מ.

**בכל מקרה סכום התמורה המינימלי שישולם לבית החולים לא יפחת מ-10,000 ₪ לחודש
בתוספת מע"מ.**

ב. השוכר יעביר את התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה אחת לכל חודש וכל זאת לא יאוחר
מחמישה ימים לחודש העוקב. על השוכר לצרף לתשלום ראיות מהימנות, אשר יהיו מקובלות על
ביה"ח ואשר יתמכו בנכונות החישובים על פיהם חישב את התמורה.

ידוע לי כי בנוסף יהיה עליי לשלם דמי ניהול שגובהם עשוי להשתנות. נכון למועד המכרז גובה דמי
הניהול הינו 40 ₪ למ"ר לחנות מזון (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת הצעה).
לשוכר קיימת האופציה להשכרת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם
20 ₪ למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת הצעה), בתוספת מע"מ.

9. במידה וייוודע 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.

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

11. רצ"ב :

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

12. הערות :



הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל השומר בתאריך _____

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: "התוכנית" או "התשריט" או "המרכז");

והואיל: וביה"ח פרסם מכרז פומבי מס' 11999182 להשכרת חנות בגודל של כ-52 מ"ר **ברוטו** (שטח נטו 35 מ"ר, עפ"י יחס ברוטו נטו בגובה 33%, $52 = \frac{35}{1-0.33}$) למכירת מזון מהיר בשרי (להלן: "המושכר").

והואיל: וביה"ח מוכן להשכיר לשוכר את המושכר, ע"פ תנאי הסכם זה, וביה"ח מצהיר כי אין כל מניעה מכל מין וסוג שהוא להשכיר את המושכר לשוכר, לרבות לא קיימת התחייבות קודמת ו/או זכות ראשונים כלפי השוכרים הקודמים שפינו את שטח המושכר ולא מתנהל הליך משפטי כנגד ביה"ח בעניין 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 המונחים הבאים, כמוגדר בצידם:

2.1. ביה"ח - המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל השומר.

2.2. "השטח המסחרי" - כל שטח המרכז, למעט השטחים המיועדים להשכרה.

2.3. "השטח המושכר" - שטח הרצפה של המושכר, ברוטו, כולל כל שטחי העמודים,

הקירות הפנימיים, הקירות החיצוניים: מחצית שטחי הקירות המשותפים למושכר ולמושכרים אחרים במרכז. לרבות שטחים ציבוריים לקומת הקניון המועמסים באופן יחסי על המושכר.

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 מאושר על ידי ממשלת ישראל לפרסום מדדים רשמיים לציבור, 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.

3. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- א. כי הינו בעל ניסיון וידע בניהול, הכשרה והפעלת מסעדות למזון מהיר.
- 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 נשוא הסכם זה בהתאם לדין.

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

5. מטרת השכירות הינה: מסעדה למזון בשרי 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. ביה"ח מאשר כי ייעודו של המושכר מתאים למטרת השכירות.
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 15.13 להלן.

שמו של העסק יהיה: _____ (כל שינוי בשם העסק יחייב קבלת אישור מראש של ביה"ח). השוכר ימכור במושכר מזון מהיר בשרי כולל המבורגרים וכריכים בשריים (לרבות שווארמה ובשרים על האש).

6. 6.1. מוצהר במפורש ע"י הצדדים כי המושכר נמצא בבניין שבנייתו הושלמה לאחר יום 20.8.1968, וכי השכירות נשוא הסכם זה נעשית בתנאי מפורש שחוק הגנת הדייר (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 המרכז 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 7,8 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 ידוע לו כי במושכרים נוספים במרכז ובביה"ח יעסקו בתחומי העיסוק של השוכר הכל לפי שיקול דעת ביה"ח ומתוך ראייה שיווקית כוללת לטובת צרכי הקוחות והצלחת המרכז, למעט במתחם "קניון הצומת".

6.5. עם סיום חוזה זה או ביטולו, בהתאם להסכם זה ועפ"י כל דין, 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 בידו 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').
ביה"ח מאשר כי המושכר יימסר לשוכר עם בור ספיגת שמן, תשתית תעלות מיזוג אוויר עד למושכר, תשתית אינסטלציה עד למושכר, תשתית חשמל עד למושכר (בגובה המתאים לצריכת עסק מסוג העסק שיפעיל השוכר במושכר).

9. התחייבויות השוכר בקשר לפתיחת העסק והפעלתו:

9.1. השוכר מתחייב לפתוח את העסק לקהל, בהתאם להתחייבויותיו ע"פ הסכם זה, ולנהלו 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 שתניתן 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 - ועד לשעתיים לפני כניסת השבת בכפוף להוראות כל דין ולנהלים שיקבעו מפעם לפעם ע"י ביה"ח.

9.4. השוכר יעניק לעובדי ביה"ח הנחה ממחיר המוצרים הנמכרים על ידו בשיעור של _____% (לפחות 10%).

10. תקופת השכירות:

10.1. תקופת השכירות ע"פ הסכם זה הינה ל-24 חודשים מתאריך: _____ ועד לתאריך: _____ (להלן: "תקופת השכירות המקורית").

10.2. בכפוף לאישור ביה"ח, לשוכר תהא האופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית ב-3 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, 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 אותם ישלם השוכר לביה"ח בין אם השתמש במושכר ובין אם לא, יהיו כדלקמן:
א. יהיו _____% מכל פדיון המכירה לדוכנים למעט מרכיב המע"מ ולא פחות מסכום קבוע של _____ ₪ לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה), בתוספת מע"מ, בנוסף ישלם השוכר דמי ניהול.

ב. השוכר יעביר את התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה אחת לכל חודש וכל זאת לא יאוחר מחמישה ימים לחודש העוקב.
על השוכר לצרף לתשלום ראיות מהימנות, אשר יהיו מקובלות על ביה"ח ואשר יתמכו בנכונות החישובים על פיהם חישב את התמורה.

"דמי שכירות" - דמי שכירות חודשיים בשקלים השווים ל- _____ (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה, קרי- מדד חודש _____), בתוספת מע"מ.

"דמי ניהול"- דמי ניהול חודשיים בשקלים השווים ל- 40 ש"ח לכל מ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה) ובסך כולל של 2,080 ₪ לחודש.

"דמי שכירות מחסן" - לשוכר קיימת אופציה לשכירת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 20 ₪ 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. תשלום 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 של שלטים במושכר עצמו בלבד) ותשלומי חובה מכל מין וסוג שהוא הנוגעים למושכר ו/או הפעלתו ו/או אחזקתו, למעט מיסים והיטלים החלים על ביה"ח על פי כל דין כבעלים של המושכר (לדוגמא: היטלי השבחה וכיוצ"כ).
- 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 וביוב) לגבי צרכן מסוג השוכר והמושכר.
- 12.2.3. במקרה שהמונים לא יפעלו כתיקונם משך פרק זמן מסוים, 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, אשר לא יהיה שונה במהותו מהתקנון המצ"ב להסכם זה, 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, למעט נזקים שנגרמו כתוצאה מליקויים/פגמים במערכות ביה"ח שגרמו לנזקים במושכר.

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 מידיית 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- 2,500,000 ₪ לאירוע.

14.4.4. ביטוח רכוש המכסה את תכולת המושכר ואת הקבועות והשיפורים שנעשו במושכר ע"י השוכר (למעט המושכר עצמו) מפני סיכוני: 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 חב' 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, במועד החתימה על ההסכם והינו 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 חשבוננו, וזאת מבלי לגרוע מזכות ביה"ח לכל סעד אחר.

14.9. אם יגרם נזק למבנה המרכז, כתוצאה ממעשה ומחדל של השוכר במושכר, 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. ביה"ח מצהיר מאשר כי מטרת השכירות מתאימה לייעודו של המושכר.

15.2. השוכר ינהל את עסקו בהתאם להוראות כל דין החל על העניין ומבלי לגרום למטרד כלשהו, לרבות, אך לא רק, רעש, ריחות, זהום וכו'. 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. על השוכר לשמור על נהלי הבטיחות המוסדיים בתחום בטיחות האש, בטיחות כללית ותברואה הנדרשת מכל הישויות העסקיות העצמאיות היושבות בשטח ביה"ח.

15.4. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שיקבעו ע"י המנהל ובלבד שכל ההוראות יהיו בהתאם לחוק והדין והסכם הניהול.

15.5. 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.

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

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



15.8. 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".

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

15.10. 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.

15.11. שלוט המושכר ייעשה אך ורק בכפוף לאישור ביה"ח ובהתאם לכללים שיקבעו על ידו לעניין זה וכמוקבל בעסקים הממוקמים במרכזים מסחריים, 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. שילוט במושכר כרוך בתשלום בהתאם למחירון הנקבע בהנהלת מחלקת הנכסים. סכום תשלום בעבור שלט נקבע בהתאם לגודלו, מואר, חשמל וכו'.

15.12. השוכר עודכן כי ביה"ח ככלל והמרכז בפרט הינם אזור אסור לעישון. כמו כן קיים איסור על מכירת סיגריות במושכר.

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

15.14. בגין כל הפרה של תנאי סעיף זה, אשר לא תוקנה על ידי השוכר תוך מתן הודעה בכתב של 7 ימי עסקים, וכן הוראות התקנון (נספח ג') יהיה רשאי ביה"ח לקנוס את השוכר בסכום של 500 ₪ אשר יתווספו לחשבון דמי השכירות העוקב ויהוו חלק בלתי נפרד מדמי השכירות לכל דבר ועניין וכל זאת מבלי לגרוע מזכות ביה"ח לכל 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 יעביר לאחרים את זכויותיו במושכר או בכל חלק ממנו – בין באופן מלא ובין באופן חלקי – , וכן לא ישעבד ולא ימשכן זכות כלשהי מזכויותיו לפי הסכם זה, אלא בהסכמתו המפורשת של ביה"ח,

על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי השוכר יהיה רשאי להפעיל את המושכר באמצעות גוף אחר תחתיו (אם באמצעות רשת מזון שיקים השוכר והפעלת המושכר באמצעות זכין, ואם באמצעות זכין של רשת קיימת, ואם באמצעות מפעיל אחר), וכל זאת מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של השוכר כלפי ביה"ח לקיים את מלוא התחייבויותיו המפורטות בהסכם זה.

זאת ועוד, מוסכם בין הצדדים כי השוכר יהיה רשאי, בכפוף להסכמת ושיקול דעת ביה"ח לעניין זהותו של השוכר החליפי, להביא שוכר חליפי תחתיו בהתאם לתנאי חוזה זה. ביה"ח לא יסרב לזהותו של השוכר החליפי, אלא מנימוקים סבירים ובתום לב. מוסכם בזאת, כי ככל ונתן ביה"ח הסכמתו לשוכר החלופי כאמור, יהיה רשאי השוכר לקבל מהשוכר החלופי דמי פינוי בגין הציוד והמלאי וכיוצ"ב, וביה"ח לא יתנגד לכך.



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, לתקופה 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, ולאחר שביה"ח שלח התראה בכתב לשוכר והשוכר לא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימי עסקים מיום קבלת ההתראה בכתב כאמור:

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 מיחידו או מי מהערים לקיום הסכם זה, לפי העניין, בקשה לבית המשפט לפירוקו, הכריזו 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 מהותי מנכסיו וניתן צו כפי הבקשה אשר לא בוטל תוך 30 יום ו/או השוכר או מי מן הערים להסכם שכירות זה הגיש בקשה לפירוקו או להכריזו כפושט רגל ו/או לעריכת הסדר נושים, אלא אם על אף מינוי כונס נכסים ו/או מפרק וכיוצ"ב כאמור לעיל, ימשיך השוכר לקיים את כל הוראות הסכם השכירות במלואן ובמועדן.

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 מקרות אחד האירועים הנ"ל וביוזמתו אזי לא יחולו הוראות פסק זו.

17.3.4. הערבויות ו/או הביטחונות האחרים שנתנו לקיומו של הסכם זה, בשלמותם 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 יתר חריגה באותו מועד בגין תקופת הפיגור, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של ביה"ח לפיצוי בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר וזאת החל מהיום ה – 7 לאיחור ואילך.

17.5. בכל מקרה שהשוכר לא ישלם במועדו תשלום כלשהו שהוא חייב לשלמו לביה"ח או למנהל היא ביה"ח זכאי, מבלי לגרוע מזכותו לכל סעד אחר, להפסיק – לאחר חלוף 7 ימים מיום שקיבל השוכר התראה בכתב לתיקון ההפרה, בהם לא תוקנה ההפרה – לספק לשוכר, ו/או למושכר ו/או להורות למנהל כי היא חייב למלא אחר ההוראה כאמור, להפסיק לספק לשוכר ו/או למושכר חשמל, מים, מיזוג אויר 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 מוסכם ומוערך מראש, בסך השווה ל 2,000 ₪ .

הצדדים מצהירים כי הסך הנ"ל מהווה פיצוי הולם 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 ומבלי לגרוע מזכותו של השוכר לטעון כל טענה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

17.7. בכל מקרה של אי פינוי המושכר 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 אויר 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 החפצים 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 הנזקים 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"ויתור" 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. במועד החתימה על ההסכם וכתנאי לקבלת החזקה במושכר ימציא השוכר לביה"ח:

ערבות בנקאית צמודה למדד בגובה 50,000 ₪ שתהיה בתוקף כל תקופת השכירות (לרבות תקופת הארכה) + 3 חודשים.

ביה"ח יהיה רשאי לפי שיקול דעתו לממש את הערבות הבנקאית/ הפיקדון בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ע"י השוכר או בכל מקרה בו יגיעו לביה"ח או למנהל כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועד. ככל ומומשה הערבות הבנקאית בגין תשלומים שלא שולמו, יחזיק



ביה"ח את יתרת הסכום בנאמנות, והשוכר ישלים בערבות בנקאית חדשה את הסכום שמומש כאמור.

הערבות הבנקאית/ הפיקדון יוחזרו לשוכר בתום 90 יום מגמר השכירות ופינוי המושכר 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 בנוסח 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. **חניות:** השוכר רשאי לרכוש מנויי חניה לפי צרכיו. מחיר מנוי חנייה יהיה עפ"י המחירים המקובלים במחלקת החנייה. נכון להיום עומד מחיר מנוי חנייה בסך 294 ₪ לחודש.

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

23. כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה כמופיע במבוא לחוזה, אלא אם כן הודיע אחד הצדדים למשנהו על שינוי כתובתו לצורך משלוח הודעות ע"פ חוזה זה וכל הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה 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:

ביה"ח

השוכר



ערבות אישית

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 הזכייין על פי הסכם השכירות דלעיל על נספחיו כלפי ביה"ח. ערבות/ינו זו תחול על כל שינוי בהתחייבויות הזכייין על פי הסכם השכירות ו/או הארכות ההסכם כפי שישוכם בין הזכייין לביה"ח ו/או על התחייבויות נוספות כלשהן שיקבל על עצמו הזכייין כלפי ביה"ח מבלי שביה"ח יהא חייב להודיע לנו עליהם.

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



חוזה ניהול (נספח ב')

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

(להלן: "ביה"ח")

ל בין:

(להלן: "השוכר")

הואיל: והצדדים חתמו על הסכם שכירות של שטח במרכז מסחרי הצמוד לבניין חנויות עיליות בביה"ח, שהסכם 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 למפעילי עסקים.
 - 2.4 "המתקנים" - מתקני מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה, תאורה, מים, ביוב, תעול ומתקנים אחרים של המרכז או המשמשים אותו במישרין או בעקיפין.
 - 2.5 "השירותים" - ניקיון, הפעלה, תיקון ואחזקת המרכז והמתקנים, לרבות תשלומי 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 וסגירה 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 ולהחזיק משרד בו תרוכזנה פעולות ניהול וביצוע השירותים שאליו 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 מורחב בגין נזקים ישירים למבנה המרכז (ולא לרכוש וציוד השוכרים).

7.1.2. ביטוח חבותם החוקית כלפי צד שלישי 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 הנובעות 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, בהתאם להסכם השכירות ולהוראות כל דין.

8. התחייבות השוכר:

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 להשתנות. 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 מה-15 לכל חודש ובתום כל רבעון יערכו חישובי הפרשים אשר ישולמו במידי.

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 לא ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים על פי תנאי חוזה זה.

10.3. אין בהוראות סעיף זה, כדי לפגוע בזכותו של המנהל לסעד כלשהו על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, או על פי כל דין.

11. הוראות שונות:

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 כוויתור 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 לחוזה הניהול)

1. ניקיון:

על כל שוכר לדאוג לניקיון המושכר באורח שוטף, לרבות:

- 1.1. הימנעות מהוצאת 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. חובה לשמור על הניקיון באזור המחסנים, יש לפנות זבל מיד. 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 ישתמש בכל דבר העלול לגרום לשריפה ו/או נזקים אחרים למושכר ולמרכז ומשתמשיו.
- 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"חוזזה 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.

5. אבטחת המושכר :

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