

THE STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF HEALTH
THE CHAIM SHEBA MEDICAL CENTER
Affiliated to the Tel-Aviv University
Sackler School of Medicine
TEL-HASHOMER 52621, ISRAEL



מדינת ישראל
משרד הבריאות
המרכז הרפואי המשולב ע"ש חיים שיבא
מסונף לבית הספר לרפואה ע"ש סאקלר
באוניברסיטת תל-אביב
תל-השומר 52621, ישראל

משרד הבריאות
המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא
תל- השומר

מכרז מס' 12099237 להשכרת בית קפה בקניון "שיבא MALL"
במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא, תל- השומר

המועד האחרון להגשת הצעות:

תאריך: 15.06.2020

שעה: 11:00

מקום: ביתן 65 מערך המכרזים (בנא"מ)

תוכן עניינים

<u>3</u>	<u>מבוא</u>
<u>3</u>	<u>רקע</u>
<u>5</u>	<u>לוח הזמנים להפעלת החנויות</u>
<u>5</u>	<u>לוח הזמנים לעריכת המכרז</u>
<u>5</u>	<u>תקופת השכירות</u>
<u>5</u>	<u>תשלום דמי שכירות דמי ניהול ודמי מחסן</u>
<u>6</u>	<u>ניהול מתחם החנויות</u>
<u>6</u>	<u>תוקף ההצעות</u>
<u>6</u>	<u>אחריות</u>
<u>6</u>	<u>תנאי סף</u>
<u>7</u>	<u>אמצעי תשלום</u>
<u>7</u>	<u>חובת כשרות</u>
<u>7</u>	<u>חובת מתן הנחה</u>
<u>7</u>	<u>ציוד המציע</u>
<u>7</u>	<u>קבלת מסמכי המכרז</u>
<u>8</u>	<u>נוהל העברת שאלות הבהרה</u>
<u>8</u>	<u>אופן הגשת ועריכת הצעות</u>
<u>9</u>	<u>שינויים והסתייגויות</u>
<u>9</u>	<u>הליך בחירת ההצעה הזוכה</u>
<u>9</u>	<u>הרחבת או צמצום של היקף ההתקשרות</u>
<u>9</u>	<u>התחייבות ואישורים שידרשו מהמציע שיוכרז כזוכה</u>
<u>10</u>	<u>ערבות ביצוע</u>
<u>10</u>	<u>עיון בהצעה הזוכה</u>
<u>11</u>	<u>שוויון בהצעות</u>
<u>11</u>	<u>התקשרות בעקבות זכייה</u>
<u>12</u>	<u>רשימת נספחים</u>

פניה למציעים

1. מבוא

המרכז הרפואי שיבא בתל השומר (להלן: "המרכז הרפואי או "בית החולים") מזמין מציעים להציע הצעות להשכרת חנויות הממוקמות בקניון "שיבא MALL" אשר מהווה מרכז מסחרי קטן וממוקם בקומה הרביעית של בניין חניות עיליות וצמוד לו שלוחות המהוות מעברים למחלקות, מרפאות ואגפים שונים בביה"ח (להלן: "המתחם"). מטרת המרכז הינה לאייש את כל החנויות במתחם הקניון ובכך לתת מענה ואספקה מיטבית לכלל אוכלוסיית העובדים, המבקרים והמטופלים בבית החולים, תוך מתן דגש על רמות מחירים נוחים ואטרקטיביים.

2. רקע

המרכז הרפואי מעוניין להרחיב את היקף הפעילות המסחרית בקניון "שיבא MALL" על ידי השכרת חנויות מגוונות בתחומים שונים: חנות להלבשה לכל המשפחה, חנות לממכר מצעים וטקסטיל לבית, חנות למכירת מתנות אקססוריז תיקים ומזוודות, חנות לכלי בית, מכון קוסמטיקה, בית קפה ומסעדה חלבית.

יובהר כי במתחם הקניון פועלות חנויות אחרות לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה: FOX, עולם המתקנים, בנק דיסקונט, סלקום, Be פארם ומסעדה בשרית.

2.1. התחייבות השוכר בקשר לפתיחת העסק והפעלתו:

- השוכר מתחייב לפתוח את העסק לקהל, בהתאם להתחייבויותיו ע"פ הסכם זה, ולנהלו במושכר באופן סדיר, רצוף וללא הפסקה ברמה גבוהה של ניהול אחזקה וניקיון ההולמים מרכזי קניות מודרניים, כל זאת מיום תחילת השכירות ולמשך כל תקופת השכירות.
- השוכר מתחייב כי מחירי השירותים שיוצעו ללקוחות על ידו יהיו בהתאם למפרט המחירים שהוצגו בהצעה במרכז.
- השוכר מתחייב כי ישלם את חיובי השימוש במושכר לרבות תשלום הוצאות חשמל ומים על פי צריכה בהתאם למונה שידאג ביה"ח להתקין וכן ידאג לתשלום דמי ניהול כלליים הכוללים ניקיון שירותים+ שטחים ציבוריים, שפ"ע, ביטחון, מוקד התראה, תפעול, פינוי אשפה, בטיחות, אחזקה, דואר, מים באופן יחסי (שירותים) וניהול נכסים.
- השוכר יודע כי יהא רשאי לסגור את עסקו במושכר למשך עד שבעה ימים מצטברים בכל שנת שכירות בלבד, לצורך שיפוצים ו/או ספירת מלאי, ובלבד שתיתן על כך הודעה מראש בכתב של 2 חודשים לפחות, ובית החולים או מי שיוסמך מטעמו יאשר את מועדי הסגירה.
- השוכר יבצע את כל העבודות הדרושות לצורך פתיחת עסקו במושכר ואשר אושרו ע"י ביה"ח וזאת במידה והעבודות ידרשו לצורך פתיחת המושכר.
- במידה והשוכר מעוניין בהכשרת המושכר וניתן אישור לעשות כן על ידי ביה"ח, השוכר לא יתחיל בביצוע "עבודות הכשרת המושכר" אלא לאחר שתהיה בידי פוליסת ביטוח המכסה את אחריותו כמפורט בנספח הביטוח.
- השוכר יבצע את העבודות הכשרת המושכר באופן שתגרם הפרעה מזערית ככל הניתן לפעילות המתחם 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.
- על הזוכה במכרז לבצע על חשבונו התאמות מתקנים ותשתיות בסטנדרטים שייקבעו ע"י ביה"ח כגון מערכות מ"א, ציוד, מנדפים, התקנת מפריד שומנים והתחברות למערכת הביוב, ריהוט קבוע, תאורה וכד'.

- השוכר יעניק לעובדי ביה"ח הנחה ממחיר המוצרים הנמכרים על ידו בשיעור של 10% לפחות.
- על השוכר נאסר לקיים כל פעילות מסחרית אחרת שאינה מנויה עם השירותים המפורטים במסמכי המכרז הרלוונטי אליו.

2.2 בית החולים מתחייב לספק לשוכר את שטחי החנויות בהתאם למכרז הרלוונטי אליו מתמודד השוכר כמפורט בטבלה:

מספר מכרז	נושא	שטח נטו	שטח ברוטו לחיוב	דמי ניהול למ"ר
<u>1</u>	השכרת חנות למכירת הלבשה לכל המשפחה	<u>60</u>	<u>87.3</u>	<u>38</u> ₪
<u>2</u>	השכרת חנות למכירת מצעים וטקסטיל לבית	<u>15</u>	<u>22.4</u>	<u>38</u> ₪
<u>3</u>	השכרת חנות למכירת מתנות, אקססוריז, תיקים ומזוודות	<u>15</u>	<u>22.4</u>	<u>38</u> ₪
<u>4</u>	השכרת חנות למכירת כלי בית	<u>40</u>	<u>59.7</u>	<u>38</u> ₪
<u>5</u>	השכרת חנות - מכון יופי- קוסמטיקה ו/או מספרה	<u>15</u>	<u>22.4</u>	<u>38</u> ₪
<u>6</u>	השכרת בית קפה	<u>55</u>	<u>82.1</u>	<u>43</u> ₪
<u>7</u>	השכרת מסעדה חלבית	<u>56</u>	<u>83.6</u>	<u>43</u> ₪

- ביה"ח יספק לשוכרים תשתית למים וחשמל.
- ביה"ח מאשר כי המושכר הנוגע למכרזים מספר 6 ו-7 הקשורים לתחום המזון, 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), שרון מים ומונה חשמל.
- ביה"ח יאפשר למכרז מס' 6- השכרת בית קפה לבצע שימוש בסה"כ השטח למטבח, להצבת דוכן שירות וכו', כאשר ההתאמות, המתקנים והתשתיות לצורך כך יעשו על חשבונו בלבד.

3. לוחות הזמנים להפעלת החנויות

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.

4. לוח הזמנים לעריכת המכרז

א. המועד האחרון להגשת הצעה: 15.06.2020 בשעה: 11:00.

ב. תוקף ההצעה 6 חודשים מיום ההגשה.

5. תקופת השכירות

א. תקופת השכירות הינה ל- 12 חודשים + אופציה של שתי תקופות נוספות בנות 4 שנים כל אחת. כאשר בתקופת מימוש האופציה השנייה (בתחילת השנה השישית לשכירות) השוכר ישלם לביה"ח תוספת של 6% לדמי השכירות בלבד.

ב. ביה"ח שומר לעצמו את הזכות לממש את תקופת האופציה האמורות בכפוף לכך שהשוכר קיים את הוראות ההסכם במלואן ושילם את כל התשלומים החלים עליו במלואם ובזמן. תקופת האופציה תמומש באופן אוטומטי אלא אם כן ייתן השוכר הודיע על אי רצונו להמשיך לשכור את המושכר, 90 יום מראש.

6. תשלום דמי שכירות, דמי ניהול ודמי מחסן

מספר מכרז	נושא	שכ"ד מינימום להצעה לחודש	דמי ניהול למ"ר
1	השכרת חנות למכירת הלבשה לכל המשפחה	₪8,800	₪38
2	השכרת חנות למכירת מצעים וטקסטיל לבית	₪3,400	₪38
3	השכרת חנות למכירת מתנות, אקססוריז, תיקים ומזוודות	₪3,400	₪38
4	השכרת חנות למכירת כלי בית	₪6,600	₪38
5	השכרת חנות - מכון יופי-קוסמטיקה/או מספרה	₪3,200	₪38
6	השכרת בית קפה	₪35,000	₪43
7	השכרת מסעדה חלבית	₪12,300	₪43

- 6.1 דמי השכירות ודמי הניהול אותם ישלם השוכר לביה"ח בין אם השתמש במושכר ובין אם לא, יהיו בסכום הנקוב דלעיל ובהתאמה למספר המכרז הרלוונטי והיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה.
- 6.2 דמי השכירות החודשיים יהיו **בתוספת מע"מ** ולא יופחתו מהסכום המינימום לחודש שצוין בטבלה בסעיף 6 דלעיל.
- 6.3 השוכר יעביר את התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה אחת לכל חודש וכל זאת לא יאוחר מחמישה ימים לחודש העוקב.
- 6.4 דמי הניהול הכלליים כוללים ניקיון שירותים+ שטחים ציבוריים, שפ"ע, ביטחון, מוקד התראה, תפעול, פינוי אשפה, בטיחות, אחזקה, דואר, מים באופן יחסי (שירותים) וניהול נכסים.
- 6.5 דמי שכירות מחסן - לשוכר קיימת אופציה לשכירת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 700 ₪ לחודש בצמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה **ובתוספת מע"מ**.

7. ניהול מתחם החנויות (להלן: "המרכז"):

- 7.1 מחלקת הנכסים של בית החולים תהיה אחראית על נושא אחזקת המרכז – לרבות גבית כספים, שכ"ד, דמי ניהול ודמי שכירות מחסנים.
- 7.2 ביה"ח יספק 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, ביטוח רכוש מבנה המרכז (לא כולל תכולת המושכרים) ביטוחי צד שלישי בקשר לשטחים הציבוריים, תשלום מסים עירוניים וממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים הפנימיים ועסיק לצרכים אלו עובדים, קבלני משנה, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין וכו' כפי שימצא לנכון.

8. תוקף ההצעות

ההצעות למכרז יישארו בתוקף עד למועד הרשום בלוחות הזמנים דלעיל. במידה ובתקופה זו, לא נתקבלה החלטה סופית בדבר בחירת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, רשאי יהיה המזמין לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הצעותיהם עד לתאריך שיקבע על ידו.

9. אחריות

המציע יהיה אחראי לאופן אספקת השירותים, המוצרים ואיכותם. האחריות הינה בין היתר לביצוע מקיף ומלא של אספקת המוצרים והשירותים כפי שיוגדרו בכתב ובע"פ על-ידי נציג המזמין ו/או אחראים מטעם בית החולים (להלן: "נציגי המזמין").

10. תנאי סף

הצעה למכרז זה יש להגיש על דפי ההצעה והמצורפים להצעה ויש לצרף את המסמכים הבאים:
 (יובהר כי תנאי הסף הרשומים להלן (סעיפים א-ז) מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז והצעה שלא תעמוד בכל תנאי הסף המפורטים במכרז תיפסל ולא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים)
 א. אישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומים חובת מס) תשנ"ו 1976 (מתייחס ל-7 המכרזים).

- ב. אישור עו"ד / רו"ח של בעלי זכות החתימה של המשתתף במכרז (מתייחס ל- 7 המכרזים).
- ג. השתתפות במכרז מחייבת 3 שנות ניסיון מינימום בתחומים המפורטים במכרזים הנ"ל (מתייחס ל-7 המכרזים)
- ד. תעודת כשרות בתוקף מגורם מוסמך (מתייחס למכרזים 6 ו-7).
- ה. רישיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקי המזון והקוסמטיקה (מתייחס למכרזים 5,6,7)
- ו. המלצות וחוות דעת כנדרש.
- ז. אישור רואה חשבון או עורך דין, על בעלי המניות ובעלי זכות החתימה של המציע.
- ח. למסמכי המכרז מצורפת טיוטת חוזה שתחתם עם הזוכה במכרז. על מגיש ההצעה לצרף את טיוטת החוזה, חתומה בראשי תיבות על כל עמודי ההסכם וכן בדף האחרון בצרף חותמת החברה. (מתייחס ל-7 המכרזים)

11. אמצעי תשלום

- א. המציע יכלול במסגרת אמצעי התשלום של הלקוחות אפשרות שימוש בכל הליך חוקי בישראל, לרבות בכרטיסי אשראי של כל החברות הרשאיות להנפיק כרטיסי אשראי בישראל.
- ב. המציע רשאי יהיה לפנות לוועדת המכרזים בבקשה לאפשר לו לעשות שימוש רק -בחלק מאמצעי התשלום המשמשים הליך חוקי בישראל. הוועדה תהא רשאית להחליט על מתן פטור משימוש באמצעי תשלום מסוימים ו/או לאשר מגבלות אחרות בשימוש באמצעי תשלום כלשהם לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.
- ג. אופן התשלום לביה"ח בעבור המושכר - תשלום דמי השכירות החודשיים, דמי הניהול ודמי שכירות המחסן ישולמו באמצעות הוראת קבע ו/או 12 צ'קים לשנה בהתאם להחלטת ביה"ח.

12. חובת כשרות

- א. יש לנהל את בית הקפה והמסעדה החלבית בהתאם לכללי הכשרות. חובה להציב בחזית החנות (במקום בולט) תעודת כשרות תקפה מטעם רבנות מוסמכת.
- ב. עוד יובהר, כי השוכר יישא בכלל ההוצאות הכרוכות בשמירה על כשרות בבית העסק.

13. הנחה לסגל עובדי בית החולים

- א. כחלק מהתקשרות זו מתחייב השוכר להעניק הנחה קבועה, למשך כל תקופת ההתקשרות, בשיעור של לפחות 10% ממחירי המחירון עבור כלל השירותים שיוצעו על ידי החנות.
- ב. מתן ההנחה יתבצע אל מול הצגת כרטיס עובד המעיד על העסקה במרכז הרפואי.

14. ציוד המציע

- על הזוכה במכרז לבצע על חשבונו התאמות מתקנים ותשתיות בסטנדרטים שייקבעו ע"י ביה"ח כגון מערכות מ"א, ציוד, מנדפים, התקנת מפריד שומנים והתחברות למערכת הביוב, ריהוט קבוע, תאורה וכד'. בתום השכירות יהיה על השוכר לפנות את המושכר ולפנות את הציוד ואת שאר האביזרים אשר יובאו על ידו, מהמושכר ומשטח ביה"ח ללא כל טענות או דרישות כספיות או אחרות מעבר לקבוע במפורש בחוזה ההתקשרות המצורף למכרז זה.

15. קבלת מסמכי המכרז

- א. את מסמכי המכרז ניתן להדפיס ללא כל עלות מאתר "מנהל הרכש הממשלתי" בכתובת <https://www.mr.gov.il>
- ב. כמו כן ניתן לעיין במסמכי המכרז במערך המכרזים, ביתן 65 מרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא בימים א-ה'

בין השעות 09:00-14:00.

- ג. את טופס ההצעה, בצרוף כל המסמכים שנדרשו במכרז, יש להכניס לתיבת המכרזים הנמצאת בביתן 65. את ההצעה יש להכניס לתיבת המכרזים מס' 1 עד לתאריך 15.06.2020 שעה 11:00.

16. נוהל העברת שאלות הבהרה

- א. מחלקת הנדל"ן בביה"ח תקבל שאלות פונים באמצעות דואר אלקטרוני בלבד לכתובת מייל Cheli.Elishar@sheba.health.gov.il (שאלות שיופנו בעל פה או בטלפון לא יענו ולא יחייבו את המזמין), באמצעות מסמך "וורד", תוך ציון שם הפונה וסעיף רלוונטי לכל שאלה בכתב המכרז והמסמכים הנלווים.
- ב. הפנייה תכלול את שם המכרז, מספר הסעיף במכרז אליו מתייחסת השאלה, פרוט השאלה, פרטי השואל, טלפון, פקס וכתובת דואר אלקטרוני.
- ג. תשובות לשאלות שיתקבלו כאמור לעיל יפורסמו באתר האינטרנט של המשרד.
- ד. התשובות ישלחו באמצעות דוא"ל לכלל המציעים הרשומים ללא ציון שם הפונה.
- ה. מובהר, כי בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין מסמכי המכרז לתשובות לשאלות הבהרה, תגברנה התשובות לשאלות הבהרה.
- ו. כמו כן, מובהר כי בכל מקרה של פגם או חסר במכרז או מסמכיו, חובה על המציע ליתן למזמין הודעה בכתב בדבר האמור מיד עם גילוייה על ידו ועל פי המפורט לעיל, שאם לא כן יהא מושק מלטעון כל טענה בהקשר זה.

17. אופן הגשת הצעות

- א. את ההצעה יש להגיש במעטפה סגורה וחתומה ללא זיהוי חיצוני לתיבת המכרזים הנמצאת בביתן 65 בתיבה מס' 1, ולא יאוחר מהתאריך המצוין בפרק-"לוחות זמנים" לעיל בציון מס' המכרז.
- ב. על המעטפה ירשם: "מס' המכרז הרלוונטי - 12099237 להשכרת בית קפה בקניון שיבא MALL במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל השומר.
- ג. הגשת ההצעה במועד המצוין לעיל היא על אחריות המציע לבדו. הצעה שתוגש במועד מאוחר יותר לא תיבחן על-ידי ועדת המכרזים ותוחזר לשולחה.
- ד. בשום מקרה אין להגיש את ההצעה בדואר אלקטרוני או בפקס.
- ה. יודגש, הגשת ההצעה החתומה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמציע קרא את כלל האמור במסמכי המכרז והחווזה המצורף לו, הבין את האמור במסמכים אלה ונתן לכך את הסכמתו הבלתי מסויגת.

18. עריכת הצעות

- א. על המציעים להגיש את ההצעות במעטפה חתומה. את ההצעות יש לערוך לפי ההוראות ולפי סדר הדברים המפורטים להלן ולפי פירוט זה בלבד. הצעה חלקית או במתכונת שונה מהמתכונת המפורטת במכרז עלולה לא להיבדק ואף להיפסל.
- ב. כל עמוד בעותק המקורי של ההצעה יוחתם בר"ת של המורשה לחתום מטעמו.
- ג. בכל מקום שבו נדרשת חתימת המציע יחתום מורשה חתימה מטעמו בצירוף חותמת המציע.

19. שינויים והסתייגויות

א. 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:

- לפסול או לדחות את הצעתו של המציע;
- לראות את הצעת המציע כאילו לא נעשו בה השינויים כלל.
- לדרוש הבהרות מן המציע בעניין השינוי שנעשה.

20. הליך בחירת ההצעה יבוצע על פי אמות המידה הבאות:

- א. התמורה לבית החולים 70%:
- הצעת מקסימום של שכ"ד מצד המציע.
- ב. איכות ההצעה 30%:
- ניסיון בתחום ההצעה וצירוף המלצות-10%
 - חוסן כלכלי-7%
 - שיעור הנחה לפרסונל-6%
 - התרשמות מהגשת מפרט אשר יכלול דוגמאות למחירי השירותים שיינתנו והמזון שיימכר-7%

21. הרחבת או צמצום של היקף ההתקשרות

- א. אין אנו מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כמו כן אנו רשאים לנהל מו"מ עם המתמודדים במכרז בהתאם לתקנה 7(א) ו/או לקיים הליך תחרותי נוסף בהתאם לתקנה 17'ה' לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (היה והפער הכספי או בניקוד בין ההצעות הזוכות המובילות יהיה קטן מ 15% או תהיה חריגה מהאומדן שנקבע).
- ב. אנו נהיה רשאים לשקול את חוסנה הכלכלי של החברה המציעה כשיקול נוסף לצורך בחירת הזוכה במכרז.
- ג. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לבטל מכרז זה ולפרסם מכרז חוזר בתנאים דומים או שונים מתנאי מכרז זה וכן אנו עשויים לנהל משא ומתן עם המציעים כולם או עם חלק מהם.
- ד. למזמין שמורה הזכות לפנות במהלך בדיקת ההצעות אל המציעים (כולם או חלקם) כדי לקבל הבהרות או כדי להסיר אי בהירויות, ו/או לבקר במתקני המציע ו/או באתרים בהם סיפק הטובין/ השירות ולזמן לראיון נוסף מי מהמציעים, שימצא לנכון על פי שיקול דעתו הבלעדי.

22. התחייבות ואישורים שידרשו מהמציע שיוכרז כזוכה

- א. לאחר החלטה על זוכה או זוכים, יחתמו הזוכה או הזוכים על הסכם ההתקשרות בנוסח המצורף בטרם חלוף 30 (שלושים) יום ממועד ההודעה על הזכייה, או במועד אחר שיקבע המזמין.
- ב. המציע מתחייב לחתום על החוזה המצורף כמות שהוא. הצעה ללא חתימה על המסמכים ע"י בעלי זכויות החתימה עלולה להיפסל (יש לצרף אשור עו"ד לגבי בעלי זכות החתימה הרשאים לחייב את המציע).
- א. המציע מתחייב להמציא אישורים חתומים ע"י המבטח בדבר קיום ביטוחים בביטוחים המפורטים בחוזה ובנספח הביטוח - אישור עריכת ביטוחים. יובהר- לצורך הגשת ההצעה למכרז אנן חובה לצרף

אישורים חתומים ע"י המבטח, אלא רק לאשר את נוסח האישורים בחתימת המציע על גבי העמוד.

23. ערבות ביצוע

תנאי לתוקפו של הסכם ההתקשרות הוא מסירת ערבות ביצוע בנקאית בהתאם לנוסח המופיע בנספח למכרז אשר יהיה בתוקף עד 90 (תשעים) יום מתום תקופת ההתקשרות. המציע מתחייב למסור את הערבות במועד החתימה של ההסכם. המציע שיזכה במכרז מתחייב לדאוג ולוודא כי בכל תקופת ההתקשרות תהיה בידי המזמין ערבות תקפה בנוסח הנספח במלוא הסכום האמור לעיל. במקרה של אי מילוי התחייבויות המציע לפי החוזה, יהיה המזמין רשאי לחלט את הערבות לביצוע וזאת בנוסף לזכותו לתבוע מן המציע כל סעד ו/או פיצוי לפי כל דין.

גובה הערבויות שונה ממכרז למכרז ולכן יש לשים לב למספר המכרז הרלוונטי ולגובה הערבות המתאים כדלקמן:

מספר מכרז	נושא	ערבות קבועה לזוכה
1	השכרת חנות למכירת הלבשה לכל המשפחה	₪40,000
2	השכרת חנות למכירת מצעים וטקסטיל לבית	₪20,000
3	השכרת חנות למכירת מתנות, אקססוריז, תיקים ומזוודות	₪20,000
4	השכרת חנות למכירת כלי בית	₪30,000
5	השכרת חנות - מכון יופי-קוסמטיקה ו/או מספרה	₪20,000
6	השכרת בית קפה	₪80,000
7	השכרת מסעדה חלבית	₪80,000

24. עיון בהצעה הזוכה

א. בהתאם לתקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, עומדת למציעים הזכות לעיין בהצעה הזוכה.

ב. במידה והמציע סבור כי פרטים בהצעתו מהווים סודות מקצועיות או מסחריות שלגביהם שהוא מבקש שיהיו חסויים בפני הצגה למציעים אחרים, עליו לפרט במפורש אלו פרטים בהצעתו הוא מבקש שיהיו חסויים ואת הנימוקים לכך. מציע שלא יציין פרטים שכאלה, ייראה כמי שהסכים לחשיפת הצעתו כולה. ההחלטה הסופית על חיסיון סעיפים תהא בשיקול דעת וועדת המכרזים של המזמין בלבד. בהגשת הצעתו מסכים ומאשר המציע מראש כי אין ולא יהיו לו כל טענות, דרישות או תביעות כנגד המזמין בגין כל החלטה בנדון.

ג. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.

ד. יובהר כי בכל מקרה הצעת המחיר של המציע תהיה גלויה למציעים האחרים, ובמסגרת הליך העיון

בהצעות ניתן יהיה להציגה כאמור.

ה. עיון במסמכי המכרז יעשה בהתאם לחוק חובת המכרזים, ולאחר תאום מראש עם וועדת

25. שוויון בהצעות

- א. במקרה של שוויון בהצעות תינתן עדיפות ל"עסק בשליטת אישה", רק במידה שהוגש תצהיר רלבנטי מטעם המציע.
- ב. עסק בשליטת אישה" להצעה אשר מתקיים בה האמור בסעיף 2 ב' לחוק חובת המכרזים, כלומר שהוגשה ע"י עסק – בשליטת אישה, יצורפו אישור רואה חשבון ותצהיר כנדרש עפ"י חוק.
- ג. במקרה ולא תוגש הצעה מטעם "עסק בשליטת אישה", נתון שיקול הדעת המוחלט והבלעדי למזמין, לקבוע, במקרה של שוויון בהצעות, האם לערוך הליך התמחרות נוסף, (Best & Final) או האם לנקוט באופן אחר על מנת להשיג את מירב היתרונות למזמין.

26. התקשרות בעקבות זכייה

- א. ההתקשרות עם הזוכה בהליך תהיה התקשרות בהסכם אשר במסגרתו יעניק הזוכה את השירותים בחנות שיבחר בהתאם למספר המכרז שיבחר להתמודד בו.
- ב. הזוכה ישלם למרכז הרפואי את דמי השכ"ד + דמי הניהול בהתאם להצעת המחיר שהוצעה על ידו.
- ג. יודגש, כי אין בהעסקת קבלני משנה על-ידי הזוכה, במידה ויועסקו, בכדי לפטור את הזוכה מהתחייבויותיו שעל פי הליך זה וההסכם שעל פיו, וכי הזוכה יהיה אחראי כלפי המזמין וכלפי כל צד ג' באשר לפעולותיו, מעשיו ומחדליו של קבלן המשנה, לכל דבר, צורך ועניין.
- ד. אם בכל עת במהלך שכירות החנות ידרוש ביה"ח את החלפתו או העברתו מתפקיד של מנהל או עובד בחנות מסיבות הקשורות בתפקוד לקוי, רשלנות, אי-כשירות, התנהגות בלתי הולמת, היווצרות של בעיה ביחסי האמון בינו לבין גורמים במרכז הרפואי או כל סיבה אחרת, הזוכה יפעל במהירות להעביר מתפקידו את העובד ו/או המנהל כאמור ולהחליפו באדם כשיר ומתאים לביצוע התפקיד וזאת בכפוף לאישור הגורם מטעם ביה"ח ו/או מנהל ההתקשרות כאמור לעיל.
- ה. יודגש כי השוכר שיזכה במכרז יהווה גורם מטפל ויהיה אחראי לטיפול הישיר והיומיומי מול ביה"ח בכל הקשור למתן השירותים לפי מכרז זה. כמו כן, המנהל יהיה מעורב באופן ישיר ושוטף בכל שלבי מתן השירותים לפי מכרז זה, לרבות השתתפות אישית בישיבות לוגיסטיות בהשתתפות נציגי ביה"ח במידה ויידרש לכך.
- ו. ההתקשרות עם הזוכה תהיה בהתאם לנוסח ההסכם המצורף למכרז, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- ז. ההתקשרות כפופה לכל אישור הנדרש על פי דין.

רשימת נספחים

המסמכים המצורפים בזה, מהווים את מסמכי המכרז :

נספח א'- אישור פרטי המציע.

נספח ב'- פירוט מהות השירותים הנדרשים.

נספח ג'- נוהל תברואה ושמירה על טריות המזון.

נספח ד'- פירוט אודות ניסיון המציע.

נספח ה'- טופס הגשת הצעת המחיר.

נספח ו'- תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום.

נספח ז'- נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם).

נספח ח'- נספח ביטוח- אישור כיסוי ביטוחי.

נספח ט'- הצהרת המציע אודות נתונים מהדו"חות הכספיים.

נספח י'- הסכם התקשרות.

נספח א' – אישור פרטי המציע

לכבוד

אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה

במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל השומר

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' 12099237 להשכרת בית קפה בקניון "שיבא MALL"במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא, תל- השומר (להלן: "המכרז")

אני _____ מאשר את הפרטים הבאים לגבי המציע במכרז:
 עו"ד (שם מלא)

1. שם המציע כפי שהוא רשום במרשם: _____
2. סוג התארגנות: _____
3. תאריך הרישום: _____
4. מספר מזהה: _____
5. מספר חשבון בנק: _____
6. איש הקשר מטעם המציע –

שם: _____
 כתובת: _____
 טלפון: _____
 פקס: _____
 דוא"ל: _____

פרטי המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע ודרישות נוספות כמו חותמת, אם ישנן:

שם: _____ ת"ז: _____ דוגמת חתימה: _____

שם: _____ ת"ז: _____ דוגמת חתימה: _____

הנ"ל מוסמכים להתחייב בשם המציע ביחד / לחוד (יש להקיף בעיגול).

המציע מתחייב לעמוד בכל תנאי המכרז על כל נספחיו וחלקיו.

בכבוד רב,

_____	_____	_____
טלפון	כתובת	שם עו"ד
_____	_____	_____
חתימה וחותמת	מספר רישיון	תאריך

נספח ב' - פירוט מהות השירותים הנדרשים ודרישות ההתקשרות

המזמין מבקש להתקשר עם מציעים לצורך השכרת חנויות בקניית "שיבא MALL" במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא בתל השומר.

להלן, בנספח זה, פירוט מלא של דרישות ביה"ח מהשוכר אשר יעניק את השירותים במסגרת התקשרות זו:

1. מיקום החנויות - מרכז קניית שיבא MALL

2. ציוד וריהוט

המציע מתחייב לבצע על חשבונו התאמות מתקנים ותשתיות בסטנדרטים שייקבעו ע"י ביה"ח כגון מערכות מ"א, ציוד, מנדפים, התקנת מפריד שומנים והתחברות למערכת הביוב, ריהוט קבוע, תאורה וכד' כמובן בהתאם לרלוונטיות המכרז שמגיש את ההצעה. בתום השכירות יהיה על השוכר לפנות את המושכר ולפנות את הציוד ואת שאר האביזרים אשר יובאו על ידו, מהמושכר ומשטח ביה"ח ללא כל טענות או דרישות כספיות או אחרות מעבר לקבוע במפורש בחוזה ההתקשרות המצורף למכרז זה.

3. ניקיון ופינוי אשפה

על כל שוכר לדאוג לניקיון המושכר באורח שוטף, לרבות:

- הימנעות מהוצאת והעמדת פסולת ואשפה, סחורה וכל חפץ מיותר אחר בתחומי המרכז, פרט לשטחים המיועדים לכך, בין בעצמו ובין ע"י ספקים למיניהם.
- פינוי כל פסולת, אשפה וכיו"ב, אך ורק למקומות שיועדו לכך במפורש במרכז.
- 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.

4. בטיחות ואש

- השוכר אחראי בכל הנוגע לבטיחות ואש על פי הנדרש ברישיון העסק אותו יציג.
- כל שינוי/התאמה לצרכי המושכר הנוגעים למערכות בטיחות אש תהא על חשבון השוכר ובתיאום מראש עם מחלקת בטיחות אש של בית החולים.
- באחריות השוכר לרכוש ולדאוג להימצאותה של מטפה 1 כיבוי אבקה 6 ק"ג לפחות וזאת בהתאם לגודל החנות או בהתאם לדרישותיה של המחלקה לבטיחות בבית החולים או שירותי הכיבוי.

5. מניעת מטרדים:

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

- להימנע מהעמדת דוכנים ו/או הוצאת סחורה וציוד והצבתם מחוץ למושכר.
- להשתמש אך ורק בדרכי הגישה ובשטחים המיועדים לפריקה וטעינה, בכל הנוגע להעברת סחורות וציוד למושכר וממנו.

- להימנע משימוש במתקנים וציוד, שיגרמו רעש, אשר יישמע מחוץ לכתלי המושכר, לרבות במתקני כריזה.
- להימנע משימוש באמצעי פרסום ותאורה, העלולים להפריע למשתמשים אחרים במרכז, ובכלל זה במקנים מסנוורים.
- להימנע מלסכן מי מהמשתמשים במרכז ובמושכר על ידי שימוש במתקנים וחפצים חדים בולטים וכיו"ב, שהשימוש בהם עלול לסכן את המשתמשים.
- 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 ולמשתמשי.
- מבלי לפגוע באמור בחוזה השכירות על השוכר לבצע כל עבודה, שיפוץ, העברות של סחורות, ציוד וכיו"ב בצורה שלא תגרום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לביה"ח ושאו לשוכרים אחרים ולקהל הרחב, בין בעת ביצוע עבודות טרם פתיחת המרכז ובין לאחר פתיחת המרכז. יודגש כי לגבי קבלת סחורה אין להשאיר בחוץ משטחים של הסחורה מעבר לחצי שעה של פריקה.

6. פרסום ושילוט:

לא יותקן שילוט חיצוני במושכר אלא לאחר שאושר ע"י נציג ביה"ח. בעבור שילוט במושכר רשאית מחלקת הנכסים של ביה"ח לגבות תשלום בהתאם למחירון הנקבע בהנהלת מחלקת הנכסים. סכום תשלום בעבור שלט נקבע בהתאם לגודלו, מואר, חשמל וכיו".

7. אבטחת המושכר:

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

8. כשרות

- יש לנהל את בית הקפה והמסעדה החלבית בהתאם לכללי הכשרות. חובה להציב בחזית החנות (במקום בולט) תעודת כשרות תקפה מטעם רבנות מוסמכת.
- עוד יובהר, כי השוכר יישא בכלל ההוצאות הכרוכות בשמירה על כשרות בבית העסק.

נספח ג' - נוהל תברואה ושמירה על טריות המזון

1. נהלי טיפול במזון

1.1. ככלל, יקפיד השוכר על כך שכלל מוצרי המזון יהיו טריים ובאיכות מעולה, תוך הקפדה על תנאים היגיינים נאותים ובכפוף לכל הוראה והנחיה אשר עשויה להינתן על ידי רשות מוסמכת בענייני תברואה.

1.2. אזור טיפול והכנת מזון

- 1.2.1. במידה ונדרש טיפול בירקות, יכלול הדוכן אזור קילוף וניקוי ירקות ופירות
- 1.2.2. פירות וירקות יש לרחוץ היטב ולשטוף אותם לפני השימוש או הקילוף, חלקים פגומים של ירקות יורחקו מיד עם קבלתם.
- 1.2.3. פירות וירקות הנאכלים טריים יחוטאו לאחר רחיצתם במי סבון, אחריו החיטוי יש לשטוף אותם היטב, כדי להוריד שאריות חומרי החיטוי.
- 1.2.4. שטיפת הירקות והפירות תתבצע בהתאם לתקנות מרכז הרפואי הבריאות.

2. כללים לעובד

- 2.1. בשעת העבודה חייב/ת כל עובד/ת המטפל/ת בהכנת סלטים בהרכבה, כריכים, טוסטים הכנת מזון חם כגון תפוח אדמה מוקרם וקישים ללבוש בגדי עבודה מיוחדים כגון: חלוק, סינור, מטפחת ראש, כובע, בגדים אלה יהיו נקיים בכל שעות העבודה.
- 2.2. על העובדים להקפיד על ניקיון ידיהם וציפורניהם בכל שעות העבודה.
- 2.3. העובדים חייבים לרחוץ את ידיהם במים חמים וסבון עד המרפקים, ולשפשפם בעזרת מברשת, לפני התחלת העבודה, ולהקפיד על ניקיונם במשך כל שעות היום. תוך שלשם כך יצויד כל עובד במגבת אישית.
- 2.4. הבגדים האישיים והחפצים האישיים יוחזקו בארון מיוחד שימצא במקום שבו אין מאחסנים מזון ואין מטפלים בו.
- 2.5. על המפעיל לשגר את העובדים לעבור בדיקות רפואיות עפ"י הנדרש. האישורים הרפואיים של העובדים יימצאו בתיק מיוחד, מוכנים לביקורת בכל עת.
- 2.6. חל איסור מוחלט על עובד חולה לבוא במגע עם הכנת המזון.
- 2.7. חל איסור מוחלט על עישון בשטח בית החולים ויותר רק באזורים המיועדים לכך.

נספח ד' – פירוט אודות ניסיון המציע

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן/נת תצהיר זה בשם _____, שהוא המציע (להלן: "המציע"), המבקש להתקשר עם המזמין לצורך העמדת והפעלת דוכן למכירת מיצים טבעיים בבניין יולדות במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא בתל השומר.

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

1. ניסיון המציע

א. פרוט מספר שנות הניסיון של המציע במכירת _____ במהלך 3 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעה במכרז זה הינו _____ שנים.

ב. רשימת מקומות בהם מפעיל המציע ביום הגשת ההצעה חנויות למכירת _____

ג. פרוט ההמלצות המצורפות ממקומות בהם הפעיל המציע חנויות למכירת _____ בשלוש השנים האחרונות:

2. הצהרת המציע:

המציע בזאת כי הוא עומד בכל דרישות הסף לניסיון המפורטות במכרז.

שם החותם + תפקיד	חתימה וחותמת	תאריך
------------------	--------------	-------

=====

אישור עו"ד או רואה חשבון

הריני מאשר נכונות הפרטים המופיעים במסמך זה

שם עו"ד או רואה חשבון _____ מס' רישיון / ת"ז _____

שם החותם	חתימה	תאריך
----------	-------	-------

נספח ה' – טופס הגשת הצעת מחיר למכרז פומבי מס' 12099237 להשכרת בית קפה בקניון

"שיבא MALL" במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא בתל השומר

לכבוד

וועדת המכרזים

המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא

תל- השומר

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. אם המציע הינו תאגיד 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, 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. דמי השכירות לתקופת השכירות הינה _____ ₪ לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה) ובתוספת מע"מ.

9. השוכר יעביר את התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה אחת לכל חודש וכל זאת לא יאוחר מחמישה ימים לחודש העוקב.

10. ידוע לי כי בנוסף יהיה עליי לשלם דמי ניהול שגובהם עשוי להשתנות. נכון למועד המכרז גובה דמי הניהול הינו _____ ₪ למ"ר לחנות שבתחום העסקתי (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה).

11. לשוכר קיימת האופציה להשכרת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 700 ₪ למ"ר בצמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה ובתוספת 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. רצ"ב מסמכים בהתאם לרלוונטיות המכרז הנבחר:

אישור ניהול ספרים

טיוטת חוזה חתומה.

אישור רו"ח / עו"ד על בעלי זכות החתימה מטעם המציע.

רישיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקי המזון והקוסמטיקה

תעודת כשרות מגורם מוסמך (בעסקי מזון בלבד)

כל שאר המסמכים הנדרשים בהערת כוכבית ויצורפו לטופס ההשתתפות במרכז. מספר הדפים המצורפים על ידי לטופס ההצעה הינו _____ דפים.

12. הערות :

חתימת המציע

תאריך

* במידת הצורך ניתן להשלים פרטים בדפים נוספים (אם צורפו דפים נוספים, נא לציין מספר הדפים הנוספים שצורפו).

נספח ו' – תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן - "המציע") המבקש להתקשר עם עורך שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע. בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן - "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.

(סמן X במשבצת המתאימה)

המציע ו"בעל זיקה" אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע במכרז.

הגוף או "בעל זיקה" אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

הגוף או "בעל זיקה" אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימה וחותמת

שם

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני

_____ אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____

שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____/המוכר/ת לי באופן אישי,

נספח ז' – נוסח ערבות ביצוע (ערבות הסכם)

(ערבות תינתן על ידי הזוכה)

שם הבנק _____

מס' טלפון _____

מס' פקס _____

לכבוד

המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא בתל השומר

הנדון: ערבות מס' _____

לבקשת _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____

(במילים: _____)

שיוצמד למדד _____ לחודש _____ מתאריך _____

(שם המדד)

(תאריך פרסום המדד)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב")

בקשר עם מכרז מס' _____ שפורסם.

1. אנו הח"מ:

שם: _____ ת.ז. _____ כתובת _____

שם: _____ ת.ז. _____ כתובת _____

ערבים אישית ביחד ולחוד לכל התחייבויות הזכין על פי הסכם השכירות דלעיל על נספחיו כלפי ביה"ח. ערבות/נו זו תחול על כל שינוי בהתחייבויות הזכין על פי הסכם השכירות ו/או הארכות ההסכם כפי שישוכם בין הזכין לביה"ח ו/או על התחייבויות נוספות כלשהן שיקבל על עצמו הזכין כלפי ביה"ח 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.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו: _____
מס' הבנק ומס' הסניף

הכתובת

שם הבנק

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

שם הבנק/חברת הביטוח

ועדת המכרזים של ביה"ח רשאית לאשר נוסח ערבות שונה כל עוד אין שינוי בסכום ובתוקף הערבות.

נספח ח' – נספח ביטוח

לכבוד

המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא

בתל השומר

הנדון: אישור קיום ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ להלן: ("החנות") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר להשכרת חנות למכירת _____ בקניון שיבא MALL במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל השומר, על פי מכרז וחווה עם המרכז הרפואי ע"ש חיים שיבא, את הביטוחים המפורטים להלן:

הספק/ נותן השירותים מתחייב לערוך ולקיים ביטוחים הולמים, ככל שנהוגים בתחום פעילותו (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/ מוצר, ביטוחי כלי רכב), בגבולות אחריות סבירים בהתאם לאופיים והיקפם של השירותים המבוצעים על ידו. ככל שיועסקו על ידי הספק/ נותן השירותים קבלני משנה, עליו לדרוש כי הללו יערכו ביטוחים כנ"ל או לחילופין לכלול בביטוחיו כיסוי לפעילותם.

הספק/ נותן השירותים יוודא כי בכל ביטוחיו המתייחסים לשירותים נשוא ההתקשרות (למעט ביטוח מסוג עבודות קבלניות/הקמה) תיכלל הרחבת שיפוי כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא/קרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות, בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי הספק.

הספק/ נותן השירותים יוודא כי בביטוח מסוג עבודות קבלניות/הקמה, המתייחס לשירותים נשוא ההתקשרות, יכללו מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא/קרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות, כמבוטחים נוספים.

הספק/ נותן השירותים יוודא כי בכל ביטוחיו המתייחסים לשירותים נשוא ההתקשרות ייכלל סעיף ויתור על זכות התחלוף/השיבוב כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא/קרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות, עובדיה והפועלים מטעמה (ויתור כאמור לא יחול בגין נזק בזדון).

על הספק להמציא אישור על קיום ביטוח או העתקי פוליסות, עם החתימה על הסכם ההתקשרות. אי עמידה בתנאי סעיף זה מהווה הפרה של הסכם זה.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים:

1. מפעיל הדוכן יהיה אחראי בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
2. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על מפעיל הדוכן.
3. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחתימת המבטח

תאריך

לצורך הגשת ההצעה למכרז אין חובה לצרף אישורים חתומים ע"י המבטח, אלא רק לאשר את נוסח האישורים

בחתימת המציע על גבי העמו

נספח ט' – הצהרת המציע אודות נתונים מהדו"חות הכספיים

הצהרת המציע אודות נתונים מהדו"חות הכספיים לכל אחת משלוש השנים שנסתיימו ביום

1. אני הח"מ _____, ת.ז. _____, אני נציגה של _____, ח.פ./ ע.ר.: _____, (להלן-המציע) ואני מכהן כ- _____ מצהיר כי בהתאם לדוחות הכספיים לכל אחת מ-3 השנים שנסתיימו ביום _____:
2. מחזור ההכנסות הכספיים של המציע מאספקת שירותים נשוא מכרז זה **עולה/אינו עולה** (הקף בעיגול) על **100,000** ₪, ללא מע"מ בכל אחת משלוש השנים – האחרונות - **2017,2018,2019**.

למען הסר ספק תאריכי התקופות לעיל יהיו רצופים ולא יהיו חפיפות בין התקופות בשום מקרה שהוא.

לראיה באתי על החתום

תאריך	שם מלא של הנציג	חתימה וחותמת

חתימת רו"ח לשם זיהוי בלבד

תאריך	שם מלא של רו"ח	חתימה וחותמת

נספח י' - הסכם שכירות בלתי מוגנת

חוזה שנערך ונחתם בתל השומר 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 בשם "שיבא MALL" (להלן: "המרכז"), כמסומן בנספח המצורף להסכם זה ומסומן **באות א'** (להלן: "התוכניות" או "התשריט");

והואיל: וביה"ח פרסם מכרזים פומביים להשכרת חנויות שונות במרכז;

והואיל: והשוכר הגיש הצעה לשכירת חנות בגודל של כ- _____ מ"ר ברוטו המסומנת בתשריט נספח א' כחנות מס' _____ ומוקפת בצבע אדום (להלן: "המושכר"), והצעתו נבחרה ע"י ועדת המכרזים של ביה"ח;

והואיל: וביה"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 בכלל והצעת השוכר (נספח ה') בפרט 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 ציבורים לקומת הקניון המועמסים באופן יחסי על המושכר.

2.4. "המזדז" - 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 חנות בתחום המכרז הרלוונטי אליו הגיש ההצעה.

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: בית קפה 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 15.13 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 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 הלקוחות והצלחת המרכז, למעט במתחם "קניון שיבא MALL".

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 בידי 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), שעון מים ומונה חשמל. מה שיידרש על ידי השוכר מעבר למחויב מכוח חוק וקיים במושכר יהיה על חשבונו של השוכר.

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 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 - 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 הינה ל- 12 חודשים (תקופת השכירות המקורית)

10.2. **בכפוף לאישור ביה"ח, לשוכר תהיה האופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בהתאם לתקופות האופציות המצוינות:** מכרזים 1-5 : 4 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת. מכרזים 6-7 : שתי תקופות נוספות בנות 4 שנים כל אחת.

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:

דמי השכירות- אותם ישלם השוכר לביה"ח בין אם השתמש במושכר ובין אם לא, יהיו _____ ₪ לחודש צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה ובתוספת מע"מ. השוכר יעביר את התמורה המגיעה ממנו עפ"י חוזה זה אחת לכל חודש וכל זאת לא יאוחר מחמישה ימים לחודש העוקב.

דמי הניהול – דמי שכירות חודשיים בשקלים השווים ל- _____ לכל מ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת ההסכם) ובסך כולל של _____ לחודש. דמי הניהול הכללים כוללים ניקיון שירותים+ שטחים ציבוריים, שפ"ע, ביטחון, מוקד התראה, תפעול, פינוי אשפה, בטיחות, אחזקה, דואר, מים באופן יחסי (שירותים) וניהול נכסים.

דמי שכירות מחסן - לשוכר קיימת אופציה לשכירת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 700 ₪ לחודש בצמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הגשת ההצעה **ובתוספת מע"מ.**

דמי השכירות, דמי הניהול ודמי שכירות מחסן ישולמו באמצעות הוראת קבע ו/או ב-12 צ'קים קדימה לכל השנה בהתאם לשיקול דעת ביה"ח 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:

מחלקת הנכסים של בית החולים תהיה אחראית על נושא אחזקת המרכז – לרבות גבית כספים, שכ"ד, דמי ניהול ודמי שכירות מחסנים.

ביה"ח יספק שירותי ניהול ותחזוקה למרכז, לרבות תיקון ותאורה של השטחים הציבוריים במרכז, הן פנימיים והן חיצוניים, מזוג אוויר 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, ביטוח רכוש מבנה המרכז (לא כולל תכולת המושכרים) ביטוחי צד שלישי בקשר לשטחים הציבוריים, תשלום מסים עירוניים וממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים הפנימיים ויעסיק לצרכים אלו עובדים, קבלני משנה, יועצים, רואי חשבון, עורכי דין וכו' כפי שימצא לנכון.

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 ויישא 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 חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מזכות ביה"ח לכלל 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, זיהום וכ'. 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 אוויר, 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 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%.

15.8. 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. גורם מטעם מחלקת הנכסים של ביה"ח 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 יעשה 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. בגין כל הפרה של תנאי סעיף זה, אשר לא תוקנה על ידי השוכר תוך מתן הודעה בכתב של 7 ימי עסקים, 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 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 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 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 מהערבים לקיום הסכם זה, לפי העניין, בקשה לבית המשפט לפירוק, 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 הערבים להסכם שכירות זה הגיש בקשה לפירוק או להכריז 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 יהא 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 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 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, מזוג 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 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 _____ שם 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.

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 300 ש"ח 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 ויחתם כדין 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:

השוכר

ביה"ח