

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



מכרז מס' 12599160 להשכרת חנות לממכר בגדי נשים
במרכז מסחרי מגדל אשפוז
במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא, תל- השומר

המועד האחרון להגשת הצעות:

תאריך: 28.04.2025

שעה: 11:00

תוכן עניינים

<u>3</u>	<u>מבוא</u>
<u>3</u>	<u>רקע</u>
<u>4</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>ציוד המציע</u>
<u>7</u>	<u>חובת מתן הנחה</u>
<u>7</u>	<u>קבלת מסמכי המכרז</u>
<u>7</u>	<u>נוהל העברת שאלות הבהרה</u>
<u>8</u>	<u>אופן הגשת ועריכת הצעות</u>
<u>8</u>	<u>שינויים והסתייגויות</u>
<u>8</u>	<u>הליך בחירת ההצעה הזוכה</u>
<u>9</u>	<u>הרחבת או צמצום של היקף התקשרות</u>
<u>9</u>	<u>התחייבות ואישורים שידרשו מהמציע שיוכרז כזוכה</u>
<u>9</u>	<u>ערבות ביצוע</u>
<u>9</u>	<u>עיון בהצעה הזוכה</u>
<u>10</u>	<u>שוויון בהצעות</u>
<u>10</u>	<u>התקשרות בעקבות זכייה</u>
<u>11</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 חנות לממכר בגדי נשים בקניון מגדל אשפוז אשר מהווה מרכז מסחרי הממוקם על יד מגדל אשפוז ביה"ח (להלן: "המתחם"). מטרת המכרז הינה לאייש את כל החנויות במתחם המרכז 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 בלובי מגדל אשפוז על ידי השכרת חנויות מגוונות בתחומים שונים: הסעדה, הנעלה, אופנת נשים ובגדי משפחה, פארם, מרכול ועוד.

2.1. התחייבות השוכר בקשר לפתיחת העסק והפעלתו:

- השוכר מתחייב לפתוח את העסק לקהל, בהתאם להתחייבויותיו ע"פ הסכם זה, ולנהל 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 במכרז.
- 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 שטחים ציבוריים, שפ"ע, ביטחון, מוקד התראה, בטיחות, אחזקה, 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 שתינתן 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.
- הנכס יימסר במצבו AS/IS על הזוכה במכרז לבצע על חשבונו התאמות מתקנים ותשתיות בסטנדרטים שייקבעו ע"י ביה"ח כגון מערכות מ"א, ציוד, ריהוט קבוע, תאורה וכד'.
השוכר מתחייב להעניק 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.
- על השוכר אחריות בלעדית לניקיון המושכר וסביבתו .

2.2 להלן שטח המושכר

מספר	נושא	שטח נטו, מ"ר	שטח ברוטו לחיוב, מ"ר	הערות
13	חנות לממכר בגדי נשים	79	93	

- ביה"ח יספק לשוכר תשתית לחשמל, מים ותקשורת בסמוך למושכר .

3. לוחות הזמנים להפעלת החנות

א. שעות הפתיחה של העסק שיתנהל במושכר יהיו בימים א'-ה' בין השעות 8:00-21:00 לכלל החנויות ובימים ו' וערבי חג בין השעות 8:00 - ועד לשעתיים לפני כניסת השבת בכפוף להוראות כל דין ולנהלים שיקבעו מפעם לפעם ע"י ביה"ח. אנו ממליצים בשל אופי פעילות הבניין המרכזי להפעיל את בית העסק 24 שעות ביממה מלבד שישי-שבת.

4. לוח הזמנים לעריכת המכרז

א. המועד האחרון להגשת הצעה: 28.04.2025, שעה: 11:00.

ב. תוקף ההצעה 6 חודשים מיום ההגשה.

5. תקופת השכירות

א. תקופת השכירות הינה ל- 12 חודשים (תקופת השכירות המקורית) מיום קבלת חזקה ובכפוף לאישור ביה"ח, לשוכר תהיה האופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בהתאם לתקופות האופציה המצוינות:

- 7 תקופות אופציה בנות 12 חודשים כל אחת כאשר בתקופת מימוש האופציה השלישית השוכר ישלם לביה"ח תוספת של 6% לדמי השכירות בלבד.

ב. ביה"ח שומר לעצמו את הזכות לממש את תקופות 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 ובכתב.

ג. ששת החודשים הראשונים להתקשרות יהוו תקופת ניסיון, אשר במהלכה יהא המרכז הרפואי רשאי לבטל את ההתקשרות ולפנות לצורך ביצוע ההתקשרות למציע שנבחר כזוכה שני במכרז זה ועל מציע זה יחולו כל תנאי מכרז זה וההסכם המצורף לו.

6. תשלום דמי שכירות ודמי ניהול

מספר צמוד תשריט	נושא	שכ"ד מינימום להצעה לחודש	דמי ניהול למ"ר	הערות
13	חנות לממכר בגדי נשים	20,000 ₪	45 ₪	חל איסור למכור נעליים אורתופדיות והלבשה תחתונה

6.1 **דמי שכירות ודמי ניהול**: השוכר ישלם לבית החולים דמי שכירות ודמי ניהול בגין המושכר, בין אם יעשה בו שימוש ובין אם לא. גובה דמי השכירות ודמי הניהול ייקבע בהצעת המחיר שתוגש על ידי השוכר במסגרת המכרז, ויהיה כפוף לאישור בית החולים. דמי שכירות ודמי ניהול ישולמו לביה"ח החל מיום קבלת חזקה. הסכומים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם ביום חתימת הסכם, וישתנה בהתאם לעדכוני המדד. למען הסר ספק, במקרה של ירידת מדד המחירים לצרכן מתחת לערכו הבסיסי, סכום התשלום לא יופחת ויישאר לכל הפחות בערכו המקורי.

6.2 דמי השכירות החודשיים יהיו בתוספת מע"מ ולא יופחתו מהסכום המינימום לחודש שצוין בטבלה בסעיף 6 דלעיל.

6.3 דמי השכירות ודמי ניהול ישולמו מראש עבור כל חודש באמצעות הוראת קבע או דרך העברה בנקאית לא יאוחר מה-10 לחודש. **פרטי בנק**: בנק הדואר 09, סניף 001, מס' חשבון 101076.

6.4 **דמי שכירות מחסן** - לשוכר קיימת אופציה לשכירת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 700 ₪ לחודש בצמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת הסכם ובתוספת מע"מ. למען הסר ספק, במקרה של ירידת מדד המחירים לצרכן מתחת לערכו הבסיסי, סכום התשלום לא יופחת ויישאר לכל הפחות בערכו המקורי.

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

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

7.2 ביה"ח יספק שירותי ניהול ותחזוקה למרכז, לרבות תיקון ותאורה של השטחים הציבוריים במרכז, מזוג אויר של השטחים הציבוריים, 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 בלבד ויעסיק 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 לכלל ההצעות**

ההצעה למכרז יש 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
- ב. אישור רואה חשבון או עורך דין, על בעלי המניות ובעלי זכות החתימה של המציע.
- ג. המציע מנהל ומפעיל בבעלות או בזכיינות לפחות 4 סניפים של הרשת, ומוניטין מעל 3 שנים.
- ד. המלצות וחוות דעת, וכן גם טלפונים של אנשי קשר ממוסד אחד בו הנכם פעילים.
- ה. 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.
- ו. השוכר מתחייב להעניק הנחה קבועה לעובדי בית החולים בהצגת תג עובד, למשך כל תקופת ההתקשרות, בשיעור של מינימום 10% ממחירי המחירון עבור כלל השירותים שיוצעו על ידי החנות.

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.

11. ציוד המציע

- על הזוכה במכרז לבצע על חשבונו התאמות מתקנים ותשתיות בסטנדרטים שייקבעו ע"י ביה"ח כגון מערכות מ"א, ציוד, 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.

12. חובת מתן הנחה לסגל עובדי בית החולים

- א. כחלק מהתקשרות זו מתחייב המפעיל 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.

13. קבלת מסמכי המכרז

- א. את מסמכי המכרז ניתן להוריד ולהדפיס ללא כל עלות מאתר "מנהל הרכש הממשלתי" בכתובת

<https://mr.gov.il/ilgstorefront/he/search/?s=TENDER>

14. נוהל העברת שאלות הבהרה

- א. מחלקת הנדל"ן בביה"ח תקבל שאלות פונים באמצעות דואר אלקטרוני של מנהלת מערך נכסים

ויזמות גב' חלי אלישר לכתובת מייל Cheli.Elishar@sheba.health.gov.il עד תאריך 20.04.2025 (שאלות שיופנו בעל פה לסעיפי המכרז ולא כתובים דרך מייל לא יענו ולא יחייבו את המזמין), באמצעות מסמך "וורד", תוך ציון שם הפונה וסעיף רלוונטי לכל שאלה בכתב המכרז והמסמכים הנלווים. באם מעוניינים בסיור בשטח יעשה בתיאום מראש מול מנהלת מערך הנכסים ויזמות גב' חלי אלישר, סיורים בשטח יינתנו עד תאריך אחרון לשאלות 20.04.2025, כדי לתאם סיור במקום יש לצור קשר בטלפון 03-5309155 (לימור מוסה).

- 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. מובהר, כי בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין מסמכי המכרז לתשובות לשאלות ההבהרה, תגברנה התשובות לשאלות ההבהרה.
- ה. 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 מושתק מלטעון כל טענה בהקשר זה.

15. אופן הגשת הצעות

- א. המציע יגיש את הצעה אונליין דרך האתר הממשלתי בתיבה הדיגיטלית שתפתח למכרז.
- ב. הגשת ההצעה במועד המצוין לעיל היא על אחריות המציע לבדו. הצעה שתוגש במועד מאוחר יותר לא תיבחן על-ידי ועדת המכרזים ותוחזר לשולחה
- ג. בשום מקרה אין להגיש את ההצעה בדואר אלקטרוני או בפקס.
- ד. יודגש, הגשת ההצעה החתומה מהווה ראיה חלוטה לכך שהמציע קרא את כלל האמור במסמכי המכרז והחוזה המצורף לו, הבין את האמור במסמכים אלה ונתן לכך את הסכמתו הבלתי מסויגת.

16. 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.

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

א. גובה המחיר המוצע – 70% (מינימום)

ב. גודל ופריסה של הרשת 10%

ג. ניסיון בתחום ההצעה 10%

ד. התרשמות כללית מהמציע 10%

18. 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' 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. לביה"ח 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.

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

20. 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. סכום גובה הערבות הבנקאית השווה לשלושה חודשי דמי השכירות. 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. סכום הערבות יהיה שווה לגובה דמי שכירות עבור שלושה חודשים מלאים.

21. 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, יראה 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

22. 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.

23. 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 שכירות ודמי 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 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 סעיפי ביטוח

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

נספח י' - נספח בטיחות לשוכר

נספי יא- הסכם ההתקשרות

מכרז מס' 12599160 נספח א' – אישור פרטי המציע

לכבוד
אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה
במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל השומר

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז מס' /12599160

מכרז פומבי לחשכרת חנות לממכר בגדי נשים במרכז מסחרי מגדל אשפוז

במרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא תל- השומר

(לחלק: "המכרז")

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: _____

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

המציע מתחייב לעמוד בכל תנאי המכרז על כל נספחיו וחלקיו.

בכבוד רב,

שם עו"ד	כתובת	טלפון
תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת

מכרז מס' 12599160 מכרז נספח ב' - פירוט מהות השירותים הנדרשים ודרישות ההתקשרות

המזמין מבקש להתקשר עם מציעים לצורך השכרת חנות בקניון מגדל אשפוז 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 החנות - מרכז קניות מגדל אשפוז

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 במכרז.
- 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.
- ניקיון (שירותים, שטחים ציבוריים), שפ"ע, ביטחון, מוקד התראה, תפעול, פינוי אשפה, בטיחות, אחזקה, מים באופן יחסי (שירותים) וניהול נכסים. אינו כולל פינוי וניקיון של מגשים ומזון בשטח הישיבה הציבורי.

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 ולמשתמשיו.
- 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 וכו'.

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 וכו'.
- לאחר שעות הסגירה, ישאיר השוכר במושכר תאורת חירום, למשך כל שעות הלילה.

7. כשרות

- יש לנהל את חנות המרכול 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

מכרז מס' 12599160 - נספח ד' - פירוט אודות ניסיון המציע

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה 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 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 חנות למכירת בגדי נשים

ג. פרוט וטלפונים לאנשי קשר, המלצות המצורפות ממקומות בהם הפעיל המציע חנות למכירת בגדי נשים 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' 12599160 להשכרת חנות לממכר בגדי

נשים במרכז מסחרי מגדל אשפוז במרכז הרפואי ע"ש ת. שיבא בתל השומר

לכבוד

וועדת המכרזים

המרכז הרפואי ע"ש ת. 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 חתימת החוזה) 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 חתימת החוזה).

11. לשוכר קיימת האופציה להשכרת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 700 ₪ למ"ר בצמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת החוזה 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 רוי"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).

מכרז מס' 12599160 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 הזכיות על פי הסכם השכירות דלעיל על נספחיו כלפי ביה"ח. ערבותנו זו תחול על כל שינוי בהתחייבויות הזכיות על פי הסכם השכירות ו/או הארכות ההסכם כפי שישוכם בין הזכיות לביה"ח ו/או על התחייבויות נוספות כלשהן שיקבל על עצמו הזכיות כלפי ביה"ח מבלי שביה"ח יהא חייב להודיע לנו עליהם.

2. ערבותנו 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.

מכרז מס' 12599160 נספח ח' –נספח סעיפי ביטוח

לכבוד

המרכז הרפואי ע"ש ח. שיבא

בתל השומר

(1). השוכר מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה לטובת **מדינת ישראל- משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר/קרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות** ולהציג את הביטוחים בהתאם למפורט להלן כאשר הם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

א. ביטוח על ידי השוכר בעת ביצוע עבודות בנכס – אם תבוצענה בתקופת השכירות / תקופת האופציה (ככל שתתממש) -

לפני מועד מתן רשות וכתנאי לקבלת רשות לביצוע עבודות בנכס על ידי השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות/ בהקמה בהתאם לתנאים המפורטים להלן, בקשר לכל העבודה המבוצעת על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו בנכס, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, וכל רכוש אחר שיובא לנכס ואשר ישמש את עסקו של השוכר וכן לרבות תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות שיעשו בנכס, ואשר יכלול:

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

1. פרק א' – ביטוח רכוש

במלוא ערכן של כל העבודות כולל כל החומרים והציוד, המתקנים, והאביזרים, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם השוכר מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת אדמה פריצה ו/או גניבה, שוד.

הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות:

- (1). ציוד קל לבניה והקמה, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא.
- (2). הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 100,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- (3). רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון אשר לא כפוף לביטוח חסר - גבול אחריות לא יפחת מסך 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- (4). כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש מדינת ישראל ישולמו למדינת ישראל – משרד הבריאות.

2. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

חבות המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופת הביטוח, כולל סעיף אחריות צולבת - CROSS LIABILITY.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך 800,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי הנחשב ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחו על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים במלוא גבול האחריות.

רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.

3. פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

(1). לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע העבודות, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

(2). גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מסך 20,000,000 ₪.

4. הפוליסה תכלול את ההרחבות והתנאים הבאים:

(2). לשם המבוטח יתווספו מבוטחים נוספים: ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל משרד הבריאות המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות.

(3). הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודש לאחר סיום העבודות.

(4). תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

(5). בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד האוצר.

(6). המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד האוצר, מינהל הדיור הממשלתי, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל וכן כלפי חברת הניהול של הבניין בו מצוי הנכס (ככל וקיימת) ו/או בעלים אחרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות נוספים בבניין בו מצוי הנכס (חברת הניהול, הבעלים האחרים, הדיירים האחרים ובעלי הזכויות הנוספים, ככל וקיימים יקראו להלן יחד: "בעלי הזכויות האחרים"). הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(7). השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה.

(8). ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

(9). כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מקטין 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.

(10). תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

(11). חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

ב. ביטוחים על ידי השוכר בתקופת השכירות / תקופת האופציה (ככל שתתממש)

מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות ו/או על פי דין, ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש כלשהו לנכס ו/או מתאריך תחילת תקופת השכירות ו/או מיום מסירת החזקה בנכס (המוקדם מבין המועדים), מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל שתתממש) את הביטוחים המפורטים להלן:

1. ביטוח חבות מעבידים

- (1) השוכר יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- (2) גבול האחריות לא יפחת מסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- (3) הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם.
- (4) הביטוח יורחב לשפות את **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות** היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השוכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם שבשירותו.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- (1) השוכר יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- (2) גבול האחריות לא יפחת מסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
- (3) בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability.
- (4) הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
- (5) כל סייג/חריג לגבי רכוש - המתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשירותו פועלים או פעלו בו, יבוטל.
- (6) רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.
- (7) כל סייג/חריג המתייחס להרעלה מכל סוג שהוא, חומר זר ו/או מזיק אחר במאכל או במשקה יבוטל (הרחבה 8 זו רלוונטית לשוכר המוכר מזון המוכן על ידו במושכר בלבד)
- (8) החריג/הסייג המתייחס לחבות כלשהי שעשויה לחול על המבוטח והנובעת מ: מוצרים שיוצרו, נמכרו, סופקו, טופלו, הורכבו, שוקו ע"י המבוטח או בקשר עמו או כל איש שבשירותו – יבוטל ככל שהחריג מתייחס למזון המוכן על ידי השוכר במושכר. לחילופין: - יערוך השוכר לעניין סעיף זה, ביטוח חבות המוצר - PRODUCTS LIABILITY בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח (שנה); כאשר הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות** לגבי אחריותם בגין נזק עקב פגם במוצרים אשר יוצרו, נמכרו, סופקו, טופלו, הורכבו, שוקו על ידי השוכר וכל הפועלים מטעמו. (הרחבה 9 זו רלוונטית לשוכר המוכר מזון המוכן על ידו במושכר בלבד).
- (9) הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות כמנהלים של הנכס וכן ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.

3. ביטוח רכוש

השוכר יבטח את כל הרכוש המובא על ידו לנכס, כולל תכולה ציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השוכר בנכס ו/או בבניין בו מצוי הנכס לרבות כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בביטוח מסוג אש מורחב בערכי כינון, כולל כנגד הסיכונים: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים, פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה, תסיסה ו/או התחממות ו/או התלקחות עצמית.

4. ביטוח אובדן רווחים/תוצאתי

ביטוח אובדן רווחים/אובדן תוצאתי לשוכר בעקבות נזק שנגרם לנכס ו/או לרכוש המבוטח בסעיף 3 לעיל, כתוצאה מהסיכונים המבוטחים כאמור לעיל, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות.

כחלופה לעריכת הביטוח, וככל השוכר בחר בחלופה זו שלא לערוך את הביטוח האמור, במלואו או בחלקו, השוכר פוטר בזה מאחריות לכל אובדן או נזק את מדינת ישראל – משרד הבריאות וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות בבניין בו מצוי הנכס (ככל שישנם) ועובדיהם של כל הנ"ל כאילו נערך הביטוח האמור במלואו. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מובהר כי הפטור האמור יחול גם לטובת בעלי הזכויות האחרים ובלבד שבביטוח האבדן התוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר או שבהסכמים המקנים להם זכויות במבנה בו מצוי הנכס נכלל פטור מנזקים המכוסים בביטוח האמור לטובת מדינת ישראל ו/או השוכר. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

5. כללי

בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים :-

(1) לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות בכפוף להרחבי השיפוי לעיל.

(2) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבריאות.

(3) המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות, משרדי ממשלה ויחידות סמך (ככל שישנם) בבניין בו מצוי הנכס ועובדיהם של כל הנ"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מובהר כי ביחס לבעלי הזכויות האחרים וויתור כאמור יחול ביחס לביטוח הרכוש וביטוח האבדן תוצאתי בלבד ובכפוף לכך שבביטוחי הרכוש ו/או האובדן התוצאתי ו/או בפרק הרכוש בביטוח העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים כאמור, נכלל ויתור על זכות התחלוף/שיבוב הדדי כלפי מדינת ישראל ו/או השוכר. הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(4) השוכר אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(5) ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על השוכר.

(6) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטיין 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.

(7) תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

(8) חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים.

(12) השוכר מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות**, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. השוכר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות**, בתוקף.

(13) אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי השוכר **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות** עד למועד חתימת החוזה. השוכר מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למינהל הדיור הממשלתי לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ים בא/ים לצמצם את התחייבויות השוכר לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונת/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצגו/הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על השוכר יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.

(14) **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות**, שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהשוכר בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שתוכל לבחון את עמידת השוכר בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והשוכר יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. השוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף 1 לעיל.

השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות** לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות** או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

(15) למען הסר ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בסעיפי ביטוח אלו, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על השוכר, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

(16) השוכר רשם בפניו כי **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות** יקיים בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ כיסוי למבנה הנכס וזאת בהתאם לתנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה, המתעדכן מעת לעת, ואשר יכלול כיסוי גם כנגד הסיכונים הבאים: אש, רעם, עשן, ברק התפוצצות, מתקני לחץ, רעד על קולי הנגרם מכלי טיס, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נחשול, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס שביתות, פרעות, השבתות, נזק בזדון, וכן שוד ופריצה.

מדינת ישראל, באמצעות הקרן הפנימית לביטוחי ממשלה, בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ מוותרת על זכות התביעה ו/או החזרה (זכות השיבוב) כלפי השוכר בגין נזקים שכוסו במסגרת כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ, כאמור לעיל, וזאת בכפוף להדדיות מצד השוכר טרם קרות מקרה הביטוח. האמור לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון או במקרה בו הנזק נמוך מסך של 4,000,000 ₪.

למען הסר ספק מוסכם בזה כי השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ביחס להיקף ותנאי כתב הכיסוי לרכוש הנהוג בקרן הפנימית לביטוחי הממשלה בהנהלת ענבל חברה לביטוח בע"מ לרבות היקף הכיסוי הניתן לפיו, הסיכונים המבוטחים בו, סכומי הביטוח וגבולות האחריות.

(17). אלא אם צוין אחרת במפורש אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את השוכר מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי שיבא תל השומר וקרן מחקרים רפואיים ושירותי בריאות, על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

(18). אי עמידת השוכר בתנאי הוראות ביטוח אלו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

(19). ביטחון - הזוכה מתחייב לעמוד בכל הוראות מחלקת הבטחון של המרכז הרפואי ויחתום על נספח בטחון שיהיה חלק מהסכם ההתקשרות.

מכרז מס' 12599160 - 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 מהשנים משנת 2022 עד שנת 2024:
2. מחזור ההכנסות הכספי של המציע מאספקת שירותים נשוא מכרז זה **עולה/אינו עולה** (הקף בעיגול) על
1,500,000 ₪ ללא מע"מ לכל אחת מהשנים: 2024, 2023, 2022.

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

מכרז מס' 12599160 - נספח י' -בטיחות לשוכרים

1. נספח זה מטרתו להביא לכדי דגשים את אחריותו של השוכר לפעול בהתאם לכלל הוראות הבטיחות על פי כל דין ולרבות אך לא רק הנחיות כיבוי אש, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 ותקנותיה, חוק ארגון הפיקוח על העבודה תשי"ד-1954 ותקנותיו.
2. באחריות השוכר לבצע מסירת מידע והדרכות תקופתיות בדבר הסיכונים בעבודה בהתאם לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (מסירת מידע והדרכת עובדים) 1999. ההדרכות תתועדנה בפנקס הדרכה אשר יועבר למזמין ככל שיידרש. השוכר יבצע תהליך קליטה והדרכה לכל עובד חדש במסגרת הסכם זה לרבות החתמתו. תהליך ההדרכה ילווה בהצגת סיכונים פוטנציאליים לעובד וכן את דרכי הזהירות המצופים ממנו.
3. השוכר יכיר לעובדיו את מיקומם של מפסקי זרם ראשיים, יציאות חירום, ארונות כיבוי אש וערכות עזרה ראשונה הסמוכים למקום עבודתם.
4. באחריות השוכר אספקת ציוד מגן אישי, ככל ונדרש בהתאם לתקנות בטיחות בעבודה (ציוד מיגון אישי) 1997 הכלולים לרבות אך לא רק - נעלי בטיחות בלתי מחליקות וכפפות עבודה. במהלך העבודה יש להימנע ממוגע ישיר עם בעלי חיים, פסולת רפואית, חומרים, נוזלים או אבק.
5. השוכר יוודא קיום אישור חשמלאי מוסמך בתוקף לכל הציוד החשמלי שברשותו לרבות כבלים מאריכים, מפצלים וכיוצ"ב עם התקנתם הראשונית ולפחות אחת לשנה.
6. ציוד גילוי וכיבוי אש ייבדק על פי כל דין אחת לשנה. השוכר יציג את האישורים על כך על פי דרישה.
7. גלילי גז יאוחסנו במקום מבודד, מקורה, נעול ומשולט.
8. מערכות גז בישול (גפ"מ) ייבדקו על ידי טכנאי גז ויומצא אישור בתוקף על כך.
9. ככל ומבוצע שימוש בדחסני אשפה ו/או קרטונים על ידי מי מהעובדים, יתדרכם השוכר וישמור את התייעוד לכך.
10. מכשירים וגופי חימום יורחקו ויופרדו ממגע אקראי בלקוחות השוכר.
11. נזילות מים או נוזלים אחרים ינוקו מיידית על מנת למנוע החלקת עוברים ושבים.
12. חניית כלי רכב לפריקת סחורה תבוצע במקומות המותרים בלבד.
13. שינוע סחורה בעגלות יבוצע בצורה זהירה ומושכלת אשר תמנע התהפכות הציוד ו/או פגיעה בעוברים ושבים.
14. תאונת עבודה העושה את העובד משולל יכולת עבודה ליותר משלושה ימים תדווח על ידי השוכר לפיקוח על העבודה – משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים בהתאם לפקודת התאונות ומחלות משלח יד (הודעה) 1945.
15. השוכר מחויב לטפל בכל ליקוי בטיחות אשר התגלה על ידו או הובא לידיעתו על ידי עובדיו או מי מטעם המזמין, וכל זאת בהקדם האפשרי.
16. בטיחות – על הזוכה לעמוד בכל נושא הבטיחות והנחיות בית החולים. הפרה לסעיף בטיחות תביא להוצאת צו סגירה זמני במידה ותהווה סכנת חיים וזאת ע"פ שיקול דעת ממונה מערך בטיחות/ממונה בטיחות אש של בית החולים.

שם השוכר _____ ת. זהות _____

תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח יא' - 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 בלובי בניין אשפוז שטח מסחרי (להלן: "המרכז"), ,
לובי מגדל אשפוז כמסומן בנספח המצורף להסכם זה ומסומן **באות א'** (להלן: "התוכניות" או
"התשריט") ;

והואיל: וביה"ח פרסם מכרז פומבי מס' 12599160 להשכרת חנות לממכר בגדי נשים במרכז ;

והואיל: והשוכר הגיש הצעה לשכירת חנות 3 בגודל של כ-93 מ"ר ברוטו המסומנת בתשריט נספח א' להסכם
כחנות שמטרתה ממכר בגדי נשים (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.
ז.ה.

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 המרכז המועמסים באופן יחסי על המושכר.

2.4. "המדד" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 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 בכפופות לתנאים, לסייגים ולהוראות המפורטים בהסכם זה.

5. מטרת השכירות הינה: **חנות לממכר בגדי נשים** 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. 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 המרכז מגדל אשפוז.

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. הנכס יימסר במצבו AS/IS. השוכר יבצע את כל העבודות הדרושות לצורך פתיחת עסקו במושכר ואשר אושרו ע"י ביה"ח וזאת במידה והעבודות ידרשו לצורך פתיחת המושכר.

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

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

8. השתתפות השוכר בעלות התקנת מערכות מיזוג ומערכות אחרות:

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

ביה"ח מאשר כי המושכר יימסר לשוכר עם תשתית תעלות מיזוג אוויר עד למושכר, תשתית חשמל עד למושכר (בגובה המתאים לצריכת עסק מסוג העסק שיפעיל השוכר במושכר), מונה 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, ולנהל במושכר באופן סדיר, רצוף וללא הפסקה ברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת מרכזי קניות מודרניים, כל זאת מיום תחילת השכירות ולמשך כל תקופת השכירות.

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

9.3. שעות הפתיחה של העסק שיתנהל במושכר יהיו בימים א'-ה' בין השעות 00:00-21:00 ובימים ו' וערבי חג בין השעות 00:00 - ועד לשעתיים לפני כניסת השבת בכפוף להוראות כל דין ולנהלים שיקבעו מפעם לפעם ע"י ביה"ח. ניתנת האפשרות לפתיחת העסק במוצ"ש.

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) מיום קבלת חזקה ובכפוף לאישור ביה"ח, לשוכר תהיה האופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בהתאם לתקופות האופציה המצוינות: 6 תקופות אופציה בנות 12 חודשים כל אחת כאשר בתקופת מימוש האופציה השלישית השוכר ישלם לביה"ח תוספת של 6% לדמי השכירות בלבד.

10.2. ביה"ח שומר לעצמו את הזכות לממש את תקופות 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 השוכר מודיע על אי רצונו להמשיך לשכור את המושכר 90 יום מראש בכתב בלבד. וזאת בכפוף לכך שקיים את הוראות ההסכם במלואן ושילם את כל התשלומים החלים עליו במלואם ובזמן.

11. דמי שכירות:

(א) דמי השכירות - אותם ישלם השוכר לביה"ח בין אם השתמש במושכר ובין אם לא, יהיו _____ ₪ לחודש. דמי שכירות ישולמו החל מיום קבלת חזקה. **דמי שכירות יהיו בתוספת מע"מ** וצמוד מדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם ביום חתימת הסכם, וישתנה בהתאם לעדכוני המדד. למען הסר ספק, במקרה של ירידת מדד המחירים לצרכן מתחת לערכו הבסיסי, סכום התשלום לא יופחת ויישאר לכל הפחות בערכו המקורי.

ב) דמי הניהול – השווים ל- _____ ₪ לכל מ"ר, לחודש _____ ₪, וצמוד מדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם ביום חתימת הסכם, וישתנה בהתאם לעדכוני המדד. למען הסר ספק, במקרה של ירידת מדד המחירים לצרכן מתחת לערכו הבסיסי, סכום התשלום לא יופחת וישאר לכל הפחות בערכו המקורי. דמי ניהול ישולמו לביה"ח מיום קבלת חזקה. דמי הניהול כוללים ניקיון שטחים ציבוריים, שפ"ע, ביטחון, מוקד התראה, בטיחות, אחזקה וניהול נכסים.

ג) דמי שכירות מחסן - לשוכר קיימת אופציה לשכירת מחסן, במידה ויש מחסנים פנויים, דמי השכירות למחסן הינם 700 ₪ לחודש בצמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום קבלת חזקה ובתוספת מע"מ (מוסכם בזאת כי לא תהיה ירידה בגובה דמי השכירות במידה והמדד ירד מתחת למדד בסיס).

ד) דוחות:
השוכר ימציא לביה"ח אחת לחודש אישור / דו"ח פדיון חודשי, ודו"ח פדיון שנתי חתום על ידי רו"ח למחלקת נכסים ויזמות.

ה) דמי השכירות, דמי ניהול ודמי שכירות מחסן ישולמו מראש עבור כל חודש באמצעות הוראת קבע או דרך העברה בנקאית לא יאוחר מה-10 לחודש.
פרטי בנק: בנק הדואר 09, סניף 001, מס' חשבון 101076.

12. מיסים ותשלומי צריכה:

12.1. בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, על השוכר לשלם את כל תשלומי הצריכה החלים על העסק כגון: מיס, חשמל, גז, טלפון וכ"ו 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"ב).

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. עבור חנות 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. עבור דוכן השוכר ישלם הוצאות חשמל ומים לפי סכום קבוע שיקבע ע"י בית החולים.

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 אויר של השטחים הציבוריים הפנימיים, החשמל, התאורה, מזוג האוויר ויתר המערכות והמתקנים המשמשים את כלל המשתמשים במרכז, התקנה, שימוש ואחזקה של מתקנים שונים לשימוש ורווחתם של כלל השוכרים ו/או המבקרים במרכז, שלוט, ביטוח רכוש מבנה המרכז (לא כולל תכולת המושכרים), 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 וחבות

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. הוראות הביטוח שיחולו על השוכר כמפורט בנספח ח' והמצורף למכרז זה ומהווה כחלק מהסכם זה.

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 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 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 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 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 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 15.5 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 לכל סעד אחר ו/או לפיצוי בשיעור גבוה יותר בגין ההפרה.

16.1 כללי למסחר

- א. המפרט הוא חלק ממסמכי ההתקשרות עם המרכז הרפואי וייקרא יחד עם תכנית איתור השטח.
- ב. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שעבודה ופעילות בתוך תחומי מרכז רפואי מחייבים עמידה בהוראות מפורשות לגבי שעות עבודה, נקיון, אחזקה ותפעול, מניעת זיהומים, בטחון ובטיחות.
- ג. ביצוע כלל העבודות, התאמות, חלוקות ותשתיות – ע"י וע"ח השוכר.
- ד. כל התערבות ו/או התחברות לתשתיות קיימות של בית החולים תהינה כרוכות באישור בכתב ממהנדס בית החולים טרם ביצוע וזאת מבלי להשבית או להפריע לפעילות התקינה של המחלקות והאזורים הסמוכים
- ה. השוכר מתחייב לא לפגוע בתשתיות וצנרת קיימת העוברת בתחום העסק, ולאפשר גישה אליה לכשיידרש.
- ו. השוכר מתחייב לפעול כך שבמהלך עבודות ההקמה ולאורך חיי העסק לא ייגרם כל מטרד סביבתי בבית החולים (ריח, רעש, אבק וכדומה)
- ז. התכנון המוצע בתכניות המצורפות למכרז מציג תכנון עקרוני וכללי ביותר לצורך התרשמות ראשונית. אין בתכניות שום התחייבות לנשיאה בעלויות הביצוע מצד המשכיר או קבלת אישור ממחלקת רישוי עסקים ומשרד הבריאות.
- ח. השוכר מתחייב לעמוד בכל הדרישות והתקנים הנדרשים כדין הכרוכים בתהליך תכנון והקמת העסק בהתאמה למהות העסק ומיקומו, ובעיקר כלל דרישות רישוי עסקים ומשרד הבריאות, ככל שיידרש - וכל אלו על חשבונו של השוכר.
- ט. השוכר מתחייב כי ראה את החלל במצבו טרם ההשכרה ואינו יכול לבוא בדרישות כלשהן בגין מצבו.
- י. השוכר מתחייב לעמוד בכל התקנים הנדרשים לביצוע כלל התשתיות הנדרשות לעסק, כגון – בינוי, אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר ואורור, כיבוי אש, בטיחות, נגישות - וכל אלו על חשבונו של השוכר.
- יא. השוכר יאשר מול בית החולים את תכניות העסק לפני תחילת ביצוע. התכניות יציגו אישורי תיאום מול מהנדסי בית החולים לכל התשתיות. אין לבצע עבודות ללא אישור מוקדם של מהנדס שיבא.
- יב. במידה ובוצע שינוי מהותי במבנה שלא בהסכמת המשכיר, על השוכר להשיב את המצב לקדמותו ובמידה ולא עשה זאת, רשאי המשכיר לבצע עבודות להשבת המבנה למצבו הקודם על חשבונו של השוכר
- יג. כל בעלי המקצוע שעתידיים לבצע את עבודות הנדסיות יהיו בעלי מקצוע מוסמכים בעלי תעודת הסמכה
- יד. - השוכר מתחייב לשתף פעולה עם כל נציגי בית החולים וכן יועצים מקצועיים מטעמם בכל הנוגע להנחיות התפעול השוטף של העסק -
- טו. בכל מהלך פעילות העסק, השוכר יודא כי בידי שיבא יש העתק עדכני של רישיון העסק שלו.
- טז. על השוכר לדאוג לאזורי ישיבה מטופחים ונקיים לכל אורך שעות הפעילות הן בתוך העסק והן בסביבתו

16.2 מעטפת הבטון

- א. אין לעשות שינוי ו/או לפגוע ו/או להתערב בכל צורה ואופן באלמנטים קונסטרוקטיביים כגון עמודים או קירות תומכים, רצפה, תקרה וכן בקירות משותפים עם אזורים סמוכים שאינם בשטח העסק. כל פעולה במעטפת הבטון מחייבת אישור מהנדס קונסטרוקציה ואישור מהנדס בית החולים.
- ב. השוכר יודא כי מפלס הרצפה הנתון מתאים לעבודות ריצוף וכי המפלס הסופי של העסק לא יקים מדרגה או מחסום למבקרים
- ג. השוכר יודא שהעומס השימושי של רצפת הבטון הקיימת מתאים לצרכי העסק

16.3 עבודות איטום

א. באחריות השוכר לבצע איטום באזורים רטובים ע"פ דרישות מהנדס בית החולים

16.4 עבודות אינסטלציה סניטרית

- א. בתכנית השטח המוזכר יופיע מיקום חיבור מים קרוב וחיבור 4" למערכת הביוב של המבנה. מנקודת החיבור עד העסק ובתחום העסק – כל העבודות על חשבון השוכר.
- ב. לכל מסעדה ובית קפה יתוכנן ויוקם מפריד שומן ע"י השוכר. תיאום המיקום ותוואי התחברות יתואם מול מהנדס שיבא. השוכר יציג הסכם עם ספק לתחזוקה שוטפת ופינוי של מפריד השומן.
- ג. באחריות מלאה של השוכר - פינוי שומנים האם קיים מנדף או מפרידי שומן ולהגיש מסמכים כל רבעון למערך בינוי, מחלקת אינסטלציה.
- ד. השוכר יבצע את כל ההכנות הנדרשות לניקוזים
- ה. מערכת ספרינקלרים לפי הנחיות יועץ בטיחות ואישור מהנדס
- ו. יש להקפיד על צנרות נסתרות
- ז. בכל תעלות הניקוז לביוב הבניין יש להתקין מחסומי ריח
- ח. מיקום תאי שירותים (רגילים ו/או מונגשים) לפי הנחיות מחלקת רישוי עסקים ולפי כל התקנים הנדרשים של משרד הבריאות

16.5 עבודות חשמל ומנ"מ

- א. בתכנית השטח המוזכר יופיע מיקום נקודת חיבור קרובה. מנקודת החיבור עד העסק ובתחום העסק – כל העבודות על חשבון השוכר.
- ב. גודל החיבור – 3X40A. הגדלה תחוייב בתשלום
- ג. התקנת ארון חשמל במושכר ואישור בודק מוסמך – ע"י השוכר ועל חשבון
- ד. תקשורת - מפיר קרוב – על חשבון השוכר
- ה. באחריות השוכר להתקין מערכת גילוי עשן וכיבוי אש עצמאית, אשר תחובר למערכת הראשית בתיאום עם מהנדס שיבא.
- ו. לא תאושר צנרת חשופה.
- ז. מערכת כריזה מאושרת ע"י כיבוי אש תחובר למערכת גילוי ראשית של המבנה

16.6 אורור ומיזוג אויר

- א. על השוכר לבצע על חשבונו פתרון כולל למנדפים, כולל מהלך תעלות הפח עד מחוץ למבנה בתאום עם מהנדסי בית החולים. השוכר יבטיח טיפול תקופתי נאות במפוח
- ב. פתרון מיזוג האויר וכניסת אויר צח יאושר ע"י מהנדס בית החולים, בהתאם למיקום המושכר
- ג. על השוכר להודיע מראש על עליות לגג לצורך טיפול ו/או החלפה מערכת מיזוג והדבר אפשרי רק באישור והסכמה מהנדס מיזוג-אויר ביה"ח.
- ד. השוכר יהיה אחראי לכל טיפול ועל חשבונו למיזוג פנים השטח המושכר באופן מלא.

16.7 חיבור גז – אין אפשרות לחיבור גז לעסקים.

16.8 עבודות בניה

- א. על השוכר להציג לבית החולים טרם תחילת העבודות בשטח תכנית העמדה מפורטת הכוללת מידות, פירוט ציוד וחלוקת חלל וכן הדמיה תלת ממדית איכותית המציגה את תכנון העסק ועיצובו כולל כל השטחים הרלוונטיים (לרבות שטח הישיבה מחוץ לבית הקפה).
- ב. בנוסף לתכנית ולהדמיה יש לפרט את סוגי חומרי הגמר של הריצופים והחיפויים לצורך קבלת אישורו של אדריכל בית החולים. המשכיר רשאי להתערב בסגנון העיצובי ברמה סבירה לצורך התאמתו לסביבתו ולקהל החולים והמבקרים
- ג. מחיצות בין עסקים יהיו בעובי מינימלי של 10 ס"מ ויבוצעו עם פלטות כפולות מכל צד.
- ד. ויטרינות, חלונות ודלתות – השוכר יבטיח החזרה למצב קיים של רצף ויטרינות – ככל וקיים. אין לחרוג מפס שילוט – ככל והוגדר.
- ד. אין לבנות גלריה לעבודה או אחסון בשטח העסק אלא לאחר קבלת אישור מנציגי בית החולים והן לאחר קבלת אישור קונסטרוקטור אשר יבצע את עבודתו על חשבון השוכר

- ה. במידה והשוכר הקודם השאיר ציוד כלשהו לשוכר החדש, הנהלת בית החולים אינה לוקחת אחריות על התשתיות ו/או הציוד הקיים ובאחריות השוכר החדש לוודא תקינות התשתיות הקיימות והציוד הקיים והוא אינו יכול בדרישות כאלה ואחרות לגבי כל אלו
- ו. השוכר מתחייב לשמור על שרשרת החימום/קירור עד למכירת המזון בעמדת המכירה בהתאם להנחיות משרד הבריאות
- ז. אזור הישיבה מחוץ לבית הקפה – המשכיר יספק משטח מפולס מרוצף באריח לבחירת אדריכל בית החולים. על השוכר לדאוג לגידור ופיתוח שטח זה כולל צמחיה, ריהוט, העברת תשתיות מים, חשמל וכדומה.
- ח. סגירת חורף בשטח הישיבה בחוץ תהיה על חשבון השוכר וכפוף לאישור אדריכל בית החולים לפי מפרט טכני והדמיה תלת ממדית שיוגשו לו לעיון טרם ביצוע. כנ"ל הצבת פטריות חימום חשמליות וכדומה.
- ט. שילוט חוץ יבוצע לפי הנחיות אדריכל בית החולים ורק לאחר הגשת המחשה ויזואלית וקבלת אישור
- י. בית החולים שם דגש רב על נגישות נכים ובעלי מוגבלויות מכל סוג בשל אופי הלקוחות והמבקרים בעסק ובסביבתו. יש להקפיד על מילוי כל ההנחיות הנדרשות כגון מעברים רחבים, מדף נגישות נכים, מערכות שמע בצד קופה, ריהוט מונגש וכדומה
- יא. מוזיקה במתחם העסק תתאפשר רק בתיאום מראש עם נציג בית החולים ובאופן שאינו גורם להפרעה
- יב. על השוכר להקפיד על חיפויים שלמים שאינם פגומים וכן פרטי ריהוט במצב שלם וראוי לשימוש
- יג. יש להקפיד על סגנונות ישיבה שונים המאפשרים ישיבה של בודדים, קבוצות וזוגות
- יד. על השוכר להקפיד על תאורה טכנית ותאורה דקורטיבית באופן שיאפשר ללקוח לראות את כל המוצרים המוצגים בצורה ראויה ועם זאת לספק אווירה נעימה ומזמינה לאורך כל שעות הפעילות.
- טו. כל חומרי הגמר יהיו ברמה גבוהה ועמידים לוונדליזם ושחיקה ברמה גבוהה
- טז. במידה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בתכנון מדרגה או מספר מדרגות בתוך שטח העסק, הדבר יבוצע בתאום יועץ נגישות, בטיחות ומהנדס רישוי
- יז. יש להקפיד על פתרונות אקוסטיים בחלל ההסעדה כגון תקרה אקוסטית ו/או חיפויים מותאמים
- יח. על השוכר לדאוג לפחים נגישים הן עבור העובדים והן עבור הלקוחות וכן לדאוג לניקיון בתוך העסק ובסביבתו מספר פעמים ביום ולפנות את האשפה למקום מאושר לפי הנחיות בית החולים
- יט. על השוכר לתכנן אזורים נסתרים לאחסון כלי וחומרי ניקוי בכמות הנדרשת לתחזוקת העסק.
- כ. על השוכר לתכנן ארונות ומדפי אחסון בכמות מספקת הן עבור הסחורה והן עבור ארגזים ואריזות לא תתאפשר העמדה של קרטונים ועגלות בסביבת העסק ומחוצה לו.

16.9 תפעול, ניקיון - כללי

לשם ההבהרה מפורטת חלוקת האחריות בין השוכר לביה"ח בנושא התפעול:

- ניקיון סביבתי - באחריות ביה"ח, למעט שטח סמוך למושכר וכן שטח שולחנות וכסאות המשמים את השוכר ומבקרו,
- ניקיון ת נקופתי שטחים ציבורים- באחריות ביה"ח,
- עמידה בתנאי אקרדיטציה- הנחיות האקרדיטציה יועברו על ידי נציג מטעם ביה"ח ובאחריות הדייר לעמוד בהנחיות אלו,
- עמידה בתנאי בטיחות – באחריות הדייר,
- איסור הנחת אריזות מחוץ למבנה- באחריות הדייר,
- פינוי קרטונים לדחסן – באחריות הדייר,
- ניקיון שולחנות, כסאות וסביבת המושכר – באחריות הדייר,
- פחי אשפה – באחריות הדייר לרוקן את הפחים השייכים לבית העסק למקום שביה"ח ינחה אותו.
- ביה"ח יהיה רשאי לקנוס ולהפעיל את כל הסעדים המותרים לו בחוק ובתנאי אקרדיטציה לכל הפרה בסעיף זה. באם השוכר לא יתקן הפרה זו לאחר שתי התראות ביה"ח יהיה רשאי לפנות לוועדת המכרזים/ מחלקה משפטים לסיום התקשרות.

17. 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.

18. סעדים ותרופות:

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

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

18.2.1. הפרה כלשהי של הוראות סעיפים: 5; 9, 11, 12; 14; 15; 16; 19; 20 להסכם זה.

18.2.2. 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.

18.3. 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:

18.3.1. השוכר יפר הפרה יסודית את הסכם שכירות זה.

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

18.3.3. הוגשה נגד השוכר, או מי מיחידיו או מי מהערבים 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 הערבים להסכם שכירות זה הגיש בקשה לפירוקו 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 מקורות אחד האירועים הנ"ל וביוזמתו אזי לא יחולו הוראות פסק זו.

18.3.4. 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.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. 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.

18.7. 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 :

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

18.7.2. 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.

18.8. 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: במועד החתימה על ההסכם וכתנאי לקבלת החזקה במושכר ימציא השוכר לביה"ח: ערבות בנקאית צמודה למדד בגובה **שלושה חודשי שכירות** שתהיה בתוקף כל תקופת השכירות (לרבות תקופת הארכה) בתוספת 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 בחברה "שיבא משק וחניה" לפי צרכיו. טל: 03-5303631

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

מפרט טכני למסירת המושכר לשוכר – עדכון 25.3.25

המשכיר ימסור את המושכר לשוכר לתחילת העבודות מטעמו AS IS וברמת מעטפת, עם הכנות לחיבורים לתשתיות, כמפורט להלן:

תשתית ביוב:

1. מוצא ביוב 4"

תשתית מים לצריכה שוטפת:

1. הזנת מים קרים בקוטר 32 מ"מ.
2. שיכבה ראשונה של מתזים צמודות תקרה

מיזוג אוויר

1. השוכר יתכנן וירכיב על חשבונו מיזוג עצמאי בנכס, באחריותו הבלעדית.
2. כל מערך היניקות והמנדפים (מינדפים, ציוד קצה, מפוחים, תעלות, וכיו"ב, כולל יחידות לפיצוי אוויר על יניקת מינדפים אם יהיו) יבוצע על ידי השוכר. המשכיר ידאג למעברים ורטיקליים בין החנות לגג הנכס.

חשמל:

1. שיבא תספק הזנת חשמל לנכס במתח של 3*40 אמפר, כולל מפסק וכבל ניתוק מארון חשמל מרכזי. חיבור הכבל בארון החשמל של השוכר יבוצע ע"י השוכר.

תקשורת:

1. נקודת קצה לקו תקשורת בתוך הסניף.

שילוט:

1. מיקום לשילוט באישור שיבא. השילוט יותקן על ידי השוכר ועל חשבונו. השלט יוגש לאישור המזמין טרם ייצורו והתקנתו.

חנויות בחזית צפונית: לאחר שיתקבל היתר בניה לפרויקט (בעוד כשנתיים עד שלוש) שיבא תבצע בחזית צפונית ויטרינה כלפי הגינה (הקיר הצפוני הקיים יפורק). הויטרינה תהיה שקופה ולא יאושר לחסום אותה.

ויטרינות: בכניסה לחנות תותקן ויטרינה על ידי השוכר. את הויטרינה יש לייצר ע"פ פרטים של אדריכלית הנכס.

אם תהיה העמדה של ציוד או ריהוט (עם הגב של הריהוט) על הויטרינות, יש לסגור ע"י קיר גבס צבוע בלבן 1513P של טמבור ומדבקה חלבית על הזכוכית לפי PANTONE אחיד לכל החנויות.

גילוי אש:

השוכר מחויב להתקין מערכת גילוי אש של חברת "אורד" כדי לשמור על אחידות הציוד בביה"ח, והדיווח למערכת הראשית.

כללי:

אין להעמיד שום ציוד מחוץ לשטח המושכר.

התשריט (להמחשה בלבד)

ביה"ח במגדל האשפוז עובר שדרוג שיפוץ סביבתי ונראות לטובת חווית המטופל ולכן ייתכן שינוי/סטייה במידות ומיקום בתשריט המצורף.



