

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
<p>מחירי השירותים הינם כמקובל ברשת חנויות השוכר. לא יוצג מפרט מחירים עם מסמכי ההצעה – את המחירים ניתן לראות באתר הסחר של המציע.</p> <p>סגירת עסקו של השוכר עד 14 ימים בכל שנת – שכירות (במקום 7 ימים מצטברים בכל שנת שכירות"), בהודעה בכתב בת 7 ימים מראש ("במקום 2 חודשים) ביצוע עבודות הדרושות לפתיחת עסקו של השוכר – בהתאם לתכניות השוכר.</p>	פניה למציע	2.1	<p>מפרט מחירים אין צורך להגיש במכרז אם מדובר ברשת שהמחירים שלה חסופים באתר לעיני כל.</p> <p>14 ימים בכל שנת שכירות במקום 7 ימים - מקובל.</p> <p>זוכה המכרז יגיש תוכנית עבודות ויקבל את אישור שיבא בטרם תחילת עבודה</p>
<p>תחילת עבודות התאמה במושכר – בכפוף להצגת אישור ביטוח עבודות חתום בידי חברת הביטוח מטעם השוכר.</p> <p>אחריות שוכר לביצועי עבודות התאמה במושכר לא תחול ביחס לכל – נזק ו/או אובדן ו/או פגיעה שנגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של ביה"ח ו/או מי מטעמו.</p>	פניה למציע	2.1	<p>מקובל</p>
<p>שטח המושכר – 79 מ"ר נטו, 90.85 מ"ר ברוטו (שיעור שטחים ציבוריים לא יעלה על 15%).</p> <p>תקופת השכירות – תקופת שכירות בת 5 שנים + 2 תק' אופציה בנות שנתיים (2 שנים) כל אחת.</p> <p>מימוש האופציה הינו זכות של השוכר (ולא נתון לאישור ביה"ח), ובלבד שלא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב.</p>	פניה למציע	2.2	<p>מדיניות ביה"ח בקניון זה הינו 18% . מורכב משטח החנות נטו לא כולל עובי קירות ושטחים ציבוריים.</p>
	פניה למציע	א5	<p>מקובל</p>

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
מימוש האופציה - מימוש האופציה הינו זכות של השוכר (ולא נתון לאישור ביה"ח), ובלבד שלא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב. מימוש כאמור יבוצע ע"י השוכר באופן יזום, בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש.	פניה למציע	ב5	מקובל
תק' ניסיון בת 6 חודשים – מבוטל	פניה למציע	ג5	מקובל ובתנאי שעמד בכל תנאי המכרז
תשלום דמ"ש ודמ"נ בגין מלוא תק' השכירות – למעט ככל שאותר שוכר חלופי עבור המושכר או ככל שלא ניתן היה להפעיל את המושכר בנסיבות של כח עליון (לרבות מלחמה/מגיפה), לרבות בשל הנחיית רשות מוסמכת. מועד כניסת ההסכם לתוקף – במועד חתימתו ע"י 2 הצדדים. תקופת גרייס – תתווסף פסקה – "על אף האמור מוסכם כי השוכר יהא פטור מתשלום דמי השכירות ודמי הניהול במהלך תקופת העבודות במושכר, וזאת למשך 60 ימים ממועד תחילת העבודות או עד לפתיחת המושכר לקהל, לפי המוקדם (להלן: "תקופת הגרייס")."	פניה למציע	6.1	נסיבות כח עליון - אי תשלום נתון לשיקול ביה"ח בלבד, ולא יוגדר מראש כסעיף בהסכם. תקופת הגרייס - ביה"ח ידון עם הזוכה בחתימת הסכם.
דמ"ש מחסן – בסופו יבוא "למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יישא בתשלום דמ"נ בגין המחסן".	פניה למציע	6.4	הבהרה: חיוב תשלום דמי שכירות מחסן וללא תשלום דמי ניהול לביה"ח תהיה אפשרות במידה ויבקשו איש קשר מאחד המרכזים מסחריים בו אתם מנהלים את החנות.
ממליצים – מבוטל. פינוי המושכר בתום תק' השכירות – בסופו יבוא "על אף האמור, מוסכם כי השוכר יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו כשהוא כולל מחוברי הקבע, למעט גופי תאורה ומזגנים, אותם יהא רשאי (אך לא חייב) לפרק".	פניה למציע	ד 10	ובתנאי שהשוכר התקין בעצמו ועל חשבונו
		12	

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
<p>חתימה על הסכם – מסמך שו"ת יהווה חלק אינטגרלי מההסכם וההסכמות שתגובשנה במסגרתו תחולנה ע הסכם השכירות בהתאמה.</p> <p>ערבות ביצוע – ערבות בנקאית בגובה דמ"ש בגין חודש אחד (1). הערבות הינה ערבות דיגיטלית, המתחדשת מידי שנה, בהתאם לדרישת ביה"ח.</p> <p>חילוט ערבות – במקום "אי מילוי התחייבויות המציע לפי חוזה" יבוא "הפרה יסודית שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב".</p>	פניה למציע	18ב	<p>תיקונים אשר ציינו בשאלות אלו שאכן מקובלים על ביה"ח יכנסו ע"י יועצת המשפטית של ביה"ח להסכם.</p>
<p>החלפת/העברת עובד מתפקידו – בשורה הרביעית לאחר המילים "העובד ו/או המנהל כאמור" יבוא "וככל שהדבר אפשרי".</p> <p>בסיפת הסעיף במקום המילים "וזאת בכפוף לאישור... כאמור לעיל" יבוא "והכל בהתאם להוראות הדין".</p>	פניה למציע	19	<p>סעיף 18 - ערבות ביצוע : ידונו הצדדים ע"י יועצים המשפטיים מטעם הצדדים רק לאחר הזכיה ובזמן ובזמן טיטות הסכם לחתימה. ישנם שיקולים לביה"ח בהתאם לגודל החברה ומצבה הפיננסי.</p>
<p>צידוד וריהוט – בסופו יבוא "על אף האמור לעיל מוסכם כי ביה"ח ישתתף בהשקעות השוכר במושכר בסך 3,000 ש"ח/מ"ר ברוטו, אשר ישולמו בתוך 30 ימים מפתיחת המושכר לקהל או לחילופין יינתנו לשוכר כגרייס בדמ"ש, החל ממועד פתיחת המושכר לקהל ועד לתום מלוא ההשתתפות בהשקעות".</p> <p>מניעת מטרדים – הצבת דוכנים – "מוסכם כי ביה"ח לא יציב דוכנים ו/או מתקנים ו/או שולחנות ו/או כסאות במרחק 3 מ' מחזית המושכר ולא יפגע בנראותו ו/או בכניסות וביציאות ממנו ואליו".</p>	פניה למציע	22ד	<p>מקובל</p>
<p>שירותים</p>	שירותים	2	<p>ביה"ח אינו נושא בעלויות השקעה ו/או שיפוץ. הנכס יינתן במצבו AS/IS מלבד נספח ב' - מפרט טכני למסירת המושכר</p>
<p>שירותים</p>	שירותים	5	<p>הכל נתון לאישור והסכמת ביה"ח.</p>

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
פרסום ושילוט – במקום המילים "בעבור שילוט במושכר... חשמל וכו'" יבוא "והכל בכפוף לשילוט הנהוג ברשת חנויות השוכר ובכפוף לסימניו המסחריים הרשומים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יישא בתשלום דמי שימוש ו/או דמי"ש ו/או דמי"נ בגין הצבת שילוט כאמור, אלא בגין צריכת חשמל בלבד". ציון הסכם שכירות מיום*	שירותים	6	נכון להיום ביה"ח לא גובה שכר בעבור השילוט, אך כן רשאי להחליט אחרת במהלך תקופת השכירות בהסכמת הצדדים. באחריות השוכר לשלם היטלים ואגרת שילוט לעיריית ר"ג.
ערבות אישית – מבוטל*	ערבות בצוע	נספח	ידונו היועצים המשפטיים בעת טיוטת ההסכם. גם בסעיף זה תלוי בחוסן כלכלי של החברה.
שטח ברוטו – שיעור שט"צ לא יעלה על 15% מדד" – בשורה" האחרונה במקום "אשר ייבחר בעתיד" יבוא אשר יוסכם ע"י רוה"ח" "מטעם הצדדים". הצהרות שוכר – במקום "קבלן עצמאי לכל דבר ועניין, עוסק מורשה" יבוא "חברה ציבורית או פרטית".	הסכם	2.3	תשובתינו - שורה מס' 4
הצבת דוכנים – בסייפת הסעיף במקום "וכן תחויב בקנסות הקבועים בסעיף 15.13 להלן" יבוא "ובלבד שא תוקנה בתוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת ביה"ח בכתב".	הסכם	2.4	ידונו היועצים המשפטיים בעת טיוטת ההסכם.
ביה"ח בכתב". כי בסופו יבוא "מוסכם כי ביה"ח לא יציב דוכנים ו/או מתקנים ו/או שולחנות ו/או כסאות במרחק 3 מ' מחזית המושכר ולא יפגע בנראותו ו/או בכניסות וביציאות ממנו ואליו".	הסכם	ג3	מקובל
פיוני המושכר בתום תק' השכירות – בסופו יבוא "על אף האמור, מוסכם כי השוכר יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו כשהוא כולל מחוברי הקבע, למעט גופי תאורה ומזגנים, אותם יהא רשאי (אך לא חייב) לפרק".	הסכם	5	נושא זה נתון לשיקול והחלטה של ביה"ח. כמובן תוך שמירה על חזית החנות ודאגה לשוכר שלא יפגע.
	הסכם	6.5	תשובתינו - שורה מס' 11

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
<p>השתתפות השוכר בעלות התקנת מערכות מיזוג ומערכות אחרות – בסופו יבוא "על אף האמור לעיל מוסכם כי ביה"ח ישתתף בהשקעות השוכר במושכר בסך 3,000 ₪/מ"ר ברוטו, אשר ישולמו בתוך 30 ימים מפתיחת המושכר לקהל או לחילופין יינתנו לשוכר כגרייס בדמ"ש, החל ממועד פתיחת המושכר לקהל ועד לתום מלוא ההשתתפות בהשקעות".</p>	הסכם	8	תשובתינו - שורה מס' 15
<p>הפעלת המושכר באופן רציף – בסופו יבוא "האמור לעיל הינו בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לאי הפעלת המושכר בשל נסיבות כח עליון (לרבות מלחמה/מגיפה), בהן לא ניתן היה להפעיל את המושכר, לרבות בשל הנחיית רשות מוסמכת".</p>	הסכם	9.1	תשובתינו - שורה מס' 8
<p>סגירת עסקו של השוכר - עד 14 ימים בכל שנת שכירות (במקום 7 ימים מצטברים בכל שנת שכירות"), בהודעה בכתב בת 7 ימים מראש (במקום 2 חודשים"). תקופת השכירות – תקופת שכירות בת 5 שנים + 2 תק' אופציה בנות שנתיים (2 שנים) כל אחת.</p> <p>מימוש האופציה הינו זכות של השוכר (ולא נתון לאישור ביה"ח), ובלבד שלא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב.</p>	הסכם	9.2	תשובתינו - שורה מס' 2
	הסכם	10.1	תשובתינו - שורה מס' 5

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
מימוש האופציה - מימוש האופציה הינו זכות של השוכר (ולא נתון לאישור ביה"ח), ובלבד שלא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב. מימוש כאמור יבוצע ע"י השוכר באופן יזום, בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש.	הסכם	10.2	תשובתינו - שורה מס' 6
דמי שכירות – תוספת תקופת גרייס – תתווסף פסקה – "על אף האמור מוסכם כי השוכר יהא פטור מתשלום דמי השכירות ודמי הניהול במהלך תקופת העבודות במושכר, וזאת למשך 60 ימים ממועד תחילת העבודות או עד לפתיחת המושכר לקהל, לפי המוקדם (להלן: "תקופת הגרייס")."	הסכם	א11	תשובתינו - שורה מס' 8
דמ"נ - בסופו יבוא "והכל בכפוף לתום תקופת הגרייס"	הסכם	ב11	תשובתינו - שורה מס' 8, נושאים אלו ידונו הצדדים בטיטת הסכם
דמ"ש מחסן – בסופו יבוא "למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יחוייב בתשלום דמ"נ בגין המחסן".	הסכם	ד11'	תשובתינו - שורה מס' 9
מסים – בסופו יבוא "אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר לפנות לרשות המקומית בבקשה פטור מתשלום ארנונה בגין נכס המצוי השיפוץ".	הסכם	12.1	בכפוף להחלטת הרשות המקומית
חשמל – תשלום בגין צריכת החשמל ישולם בכפוף להצגת אסמכתאות בדבר צריכה כאמור, ובלבד שהתעריפים בגין צריכה כאור לא יעלו על אלה הקבועים בחח"י".	הסכם	12.2.2	מקובל. בהתאם לשעון חשמל המוצמד לחנות.
אחריות שוכר – במקום "בלעדי" יבוא "לפי דין".	הסכם	14.1	סעיף זה יעברו היועצים המשפטיים בטיטת ההסכם.
בסופו יבוא "על אף האמור מוסכם כי השוכר לא יישא באחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או פגיעה שנגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של ביה"ח ו/או מי מטעמו".	הסכם		

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
רישיונות לניהול עסקו של השוכר - למעט ככל שהמניעה לקבלתם ו/או לחידושם נעוצה בביה"ח ו/או במי מטעמו. תחזוקת המושכר – במצב טוב ותקין, בכפוף לבלאי סביר. תיקון ליקויים – בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת ביה"ח בכתב.	הסכם	15.1	סעיף זה יעברו היועצים המשפטיים בטיטת ההסכם.
פינוי המושכר בתום תק' השכירות – במצבו AS, IS, בכפוף לבלאי סביר ובהתייחס להוראות פינוי המושכר כאמור בהסכם. איסור ביצוע שינויים – מתייחס לשינויים קונסטרוקטיביים ולא לשינויי פנים ו/או עיצוב. סירוב לשינויים קונסטרוקטיביים כאמור יהא מטעמים סבירים בלבד.	הסכם	15.7	מקובל
פינוי המושכר בתום תק' השכירות – במצבו AS, IS, בכפוף לבלאי סביר ובהתייחס להוראות פינוי המושכר כאמור בהסכם. איסור ביצוע שינויים – מתייחס לשינויים קונסטרוקטיביים ולא לשינויי פנים ו/או עיצוב. סירוב לשינויים קונסטרוקטיביים כאמור יהא מטעמים סבירים בלבד.	הסכם	15.8	מקובל
פינוי המושכר בתום תק' השכירות – במצבו AS, IS, בכפוף לבלאי סביר ובהתייחס להוראות פינוי המושכר כאמור בהסכם. איסור ביצוע שינויים – מתייחס לשינויים קונסטרוקטיביים ולא לשינויי פנים ו/או עיצוב. סירוב לשינויים קונסטרוקטיביים כאמור יהא מטעמים סבירים בלבד.	הסכם	15.10	מקובל
שילוט - "שילוט המושכר יהא בכפוף לשילוט הנהוג ברשת חנויות השוכר ובכפוף לסימניו המסחריים הרשומים. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יישא בתשלום דמי שימוש ו/או דמ"ש ו/או דמ"נ בגין הצבת שילוט כאמור, אלא בגין צריכת חשמל בלבד".	הסכם	15.11	תשובתינו - שורה מס' 17 מדובר בקנסות מטעם הרשויות.
קנסות - מבוטל מטרדים במהלך עבודות שוכר – ל"יגרם מטרד שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	הסכם	15.13	
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר. היעדר טענות ביחס למצב המושכר – למעט פגם ו/או מום נסתר. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין. יימחק - אינו רלוונטי	הסכם	16.1 (i)	בכפוף למחלקת הבטיחות של ביה"ח.
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר. היעדר טענות ביחס למצב המושכר – למעט פגם ו/או מום נסתר. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין. יימחק - אינו רלוונטי	הסכם	16.1 (r)	מקובל
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר. היעדר טענות ביחס למצב המושכר – למעט פגם ו/או מום נסתר. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין. יימחק - אינו רלוונטי	הסכם	16.1 (h)	מקובל
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר. היעדר טענות ביחס למצב המושכר – למעט פגם ו/או מום נסתר. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין. יימחק - אינו רלוונטי	הסכם	16.1 (יד)	מקובל
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר. היעדר טענות ביחס למצב המושכר – למעט פגם ו/או מום נסתר. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין. יימחק - אינו רלוונטי	הסכם	16.1 (טו)	מקובל טו
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר. היעדר טענות ביחס למצב המושכר – למעט פגם ו/או מום נסתר. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין. יימחק - אינו רלוונטי	הסכם	16.5 (ב)	נכון להיום בנכס בוצע חיבור A 40*3 כאמור בסעיף 16.5 ב'. בזמן הגשת תוכניות שיפוץ ידונו הצדיים על הגדלת החיבור.
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר. היעדר טענות ביחס למצב המושכר – למעט פגם ו/או מום נסתר. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין. יימחק - אינו רלוונטי	הסכם	16.9	תשובתינו - שורה 40

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
<p>העברת זכויות -  תתווסף סייפא - "על אף  האמור לעיל מוסכם כי  במקרה של העברת  שליטה בתאגיד השוכר  ו/או מכירת כל החנויות  ברשת השוכר, כמקשה  אחת לצד ג', תתאפשר  העברת שליטה ו/או  מכירת הרשת בהודעה  בכתב שתתקבל אצל  המשכיר לא יאוחר מ - 7  ימי עסקים לאחר ביצוע  הפעולה כאמור. מבלי  לגרוע מהאמור לעיל,  מוסכם כי השוכר יהא  רשאי להעביר את  זכויותיו על פי הסכם זה  לחברה שלובה ו/או  קשורה ו/או חברה בת  של השוכר (להלן:  "החברה הנעברת"),  וזאת ללא צורך בהסכמת  המשכיר, ובלבד  שהחברה הנעברת  תהיה בשליטת בעלי  המניות של השוכר.  במקרה כאמור תימסר  הודעה בכתב למשכיר  הפרה יסודית – ובלבד  שלא תוקנה בתוך 14  ימים ממועד קבלת  דרישת ביה"ח בכתב.  איחור בתשלום העולה  על 14 ימים (במקום 7  ימים), יהווה הפרה  יסודית.  זכות ביה"ח לביטול  הסכם – ככל וניתנה  התראה בכתב בת 14  ימי עסקים  הפרה יסודית שלא  תוקנה בתוך 14 ימים  ממועד קבלת דרישת  ביה"ח בכתב  הפרה לא יסודית, שלא  תוקנה בתוך 30 ימים  ממועד קבלת הודעת  ביה"ח בכתב  הפרה לא יסודית, שלא  תוקנה בתוך 30 ימים  ממועד קבלת הודעת  ביה"ח בכתב  פקיעת ביטחונות –  ובלבד שלא שולמו בתוך  14 ימים ממועד קבלת  דרישת ביה"ח בכתב.</p>			
	הסכם	17	בזמן טיוטת הסכם השכירות היועצים המשפטיים ידונו לתיקון סעיף זה (עיקרונית לא רואים בעיה).
	הסכם	18.2.1	מקובל
	הסכם	18.2.2	מקובל
	הסכם	18.3	מקובל
	הסכם	18.3.1	מקובל
	הסכם	18.3.2	מקובל
	הסכם	18.3.3	מקובל
	הסכם	18.3.4	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	תשובות
ריבית פיגורים – איחור העולה על 14 ימים יזכה את ביה"ח בריבית פיגורים בגובה הריבית בגין חריגה בחשבונות חח"ד בבל"ל, ובלבד שלא תעלה על 1% בחודש, וזאת החל מהיום ה-15 לאיחור בתשלום ועד למועד התשלום בפועל. הפסקת שירותים ככל וחל איחור בתשלום – מבוטל.	הסכם	18.4	גובה % הריבית ידונו יועצים המשפטיים בטיטות ההסכם.
פיצוי בגין איחור בפינוי המושכר – 1,100 ₪ בגין כל יום איחור (במקום 2,000 ₪/יום איחור). על אף האמור לעיל מוסכם כי איחור בפינוי המושכר עד 3 ימי עסקים לא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ולא יחייב את השוכר בתשלום פיצוי ו/או קנס כלשהוא.	הסכם	18.5	ידונו יועצים המשפטיים בטיטות ההסכם.
סעדים בשל איחור בפינוי המושכר – מותנה במתן הודעה בכתב בת 7 ימים מראש.	הסכם	18.6	ידונו יועצים המשפטיים בטיטות ההסכם.
הימנעות משימוש בזכות לא תהווה וויתור – הסע' ינוסח באופן הדדי	הסכם	18.7	מקובל
ערבות בנקאית – ערבות בנקאית בגובה דמ"ש בגין חודש אחד (1). הערבות הינה ערבות דיגיטלית, המתחדשת מידי שנה, בהתאם לדרישת ביה"ח. חילוט ערבות – ככל שהפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב. השבת ערבות בנקאית לשוכר – בחלוף 60 ימים מתום השכירות.	הסכם	18.8	מקובל
חניות – על אף האמור מוסכם כי השוכר יהא זכאי למנוי חניה 1, ללא תשלום.	הסכם	19	תשובתינו בשורה - 13
אספקת חשמל - 63A*3 מפרט טכני	מפרט טכני	21	נושא חניות השוכר ידון ישירות מול חברת "שיבא משק וחניה בע"מ תשובתינו בשורה -46
		אספקת חשמל	