

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<ul style="list-style-type: none"> <li>מחירי השירותים הינם כמקובל ברשת חנויות השוכר. לא יוצג מפרט מחירים עם מסמכי ההצעה – את המחירים ניתן לראות באתר הסחר של המציע.</li> <li>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").</li> <li>ביצוע עבודות הדרושות לפתיחת עסקו של השוכר – בהתאם לתכניות השוכר.</li> <li>תחילת עבודות התאמה במושכר – בכפוף להצגת אישור ביטוח עבודות חתום בידי חברת הביטוח מטעם השוכר.</li> <li>אחריות שוכר לביצוע 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.</li> </ul>	פניה למציע	2.1	<p>(1) מקובל - מחירי שרותים באתר הסחר</p> <p>(2) מקובל - סגירת עסקו של השוכר</p> <p>(3) מקובל - בתנאי שיעבור אישור ביה"ח</p>
	פניה למציע	2.1	מקובל
שטח המושכר – 120 מ"ר נטו, 140 מ"ר ברוטו	פניה למציע	2.2	נכון
<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	א5	תקופת השכירות - 12 חודשים + אופציה של 7 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת. מימוש אופציה מקובל. תיקון הפרה יסודית מקובל.

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<p>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.</p> <p>מימוש כאמור יבוצע ע"י השוכר באופן יזום, בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש.</p>	פניה למציע	ב5	מקובל
<p>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.</p> <p>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")."</p>	פניה למציע	6.1	<p>(1) תשלום דמ"ש ודמ"נ ישלם השוכר לביה"ח בין האם ישתמש במושכר ובין אם לא.</p> <p>(2) מקובל - מועד כניסה הסכם לתוקף ובתנאי שהשוכר טרם נכנס למושכר</p> <p>(3) תקופת גרייס - לא מקובל. ידונו הצדדים העריכת הסכם שכירות לאחר הגשת תוכנית בינוי.</p>
<p>דמ"ש מחסן – בסופו יבוא "למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יישא בתשלום דמ"נ בגין המחסן".</p>	פניה למציע	6.5	מקובל
<p>ממליצים – מבוטל.</p>	פניה למציע	10	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
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	13	מקובל
חתימה על הסכם – מסמך שו"ת יהווה חלק אינטגרלי מההסכם וההסכמות שתגובשנה במסגרתו תחולנה על הסכם השכירות בהתאמה	פניה למציע	ב20	מקובל
חתימה על הסכם – מסמך שו"ת יהווה חלק אינטגרלי מההסכם וההסכמות שתגובשנה במסגרתו תחולנה על הסכם השכירות בהתאמה	פניה למציע	21	מקובל
ערבות ביצוע – ערבות בנקאית בגובה דמ"ש בגין חודש אחד (1). הערבות הינה ערבות דיגיטלית, המתחדשת מידי שנה, בהתאם לדרישת ביה"ח. חילוט ערבות – במקום "אי מילוי התחייבויות המציע לפי חוזה" יבוא "הפרה יסודית שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב".	פניה למציע	21	1) גובה ערבות - 3 חודשים דמי שכירות בתוספת מע"מ. ידונו הצדדים לאחר הזכייה. 2) חילוט ערבות - התיקון מקובל
החלפת/העברת עובד מתפקידו – בשורה הרביעית לאחר המילים "העובד ו/או המנהל כאמור" יבוא "וככל שהדבר אפשרי". בסייפת הסעיף במקום המילים "וזאת בכפוף לאישור... כאמור לעיל" יבוא "והכל בהתאם להוראות הדין".	פניה למציע	ד 24	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<p>ציוד וריהוט – בסופו יבוא "על אף האמור לעיל מוסכם כי ביה"ח ישתתף בהשקעות השוכר במושכר בסך 3,000 ש"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> <p>במהלך תקופת העבודות לא ייגרמו מטרדים בלתי סבירים בנסיבות העניין.</p>	שירותים	2	לא מקובל
<p>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 דמ"ש ו/או דמ"נ בגין הצבת שילוט כאמור, אלא בגין צריכת חשמל בלבד".</p> <p>____ ציון הסכם שכירות מיום •  ערבות אישית – מבוטל •</p>	שירותים	6	מקובל
ערבות	0	מקובל - אין ערבות אישית	
<p>שטח ברוטו – שיעור שט"צ לא יעלה על 15% מדד" – בשורה האחרונה במקום "אשר ייבחר" בעתיד" יבוא "אשר יוסכם ע"י רה"ח מטעם</p>	הסכם	2.3	לא מקובל
<p>"הצדדים</p>	הסכם	2.4	לא מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
הצהרות שוכר – במקום "קבלן עצמאי לכל דבר ועניין, עוסק מורשה" יבוא "חברה ציבורית או פרטית".	הסכם	ג3	מקובל
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". 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	5	מקובל
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".	הסכם	6.5	מקובל
בסופו יבוא – "על אף האמור מוסכם כי השוכר יוכל להעלות טענות בדבר פגם ו/או מום ביחס למושכר".	הסכם	7.1	מקובל
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר.	הסכם	7.3	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<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 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>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	8	לא מקובל
<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").</p>	הסכם	9.1	לא מקובל, ידונו משפטים עם זוכה המכרז בעת עריכת ההסכם מול הצדדים
<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>	הסכם	9.2	מקובל
<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>	הסכם	10.1	תשובתינו כנ"ל שורה 5

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
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	מקובל
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 כנ"ל שורה 7
דמ"נ - בסופו יבוא "והכל בכפוף לתום תקופת הגרייס"	הסכם	ב11	לא מקובל
דמ"ש מחסן – בסופו יבוא "למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יחוייב בתשלום דמ"נ בגין המחסן".	הסכם	ד11	מקובל
מסים – בסופו יבוא "אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר לפנות לרשות המקומית בבקשה פטור מתשלום ארנונה בגין נכס המצוי השיפוץ".	הסכם	12.1	מקובל בכפוף לאישור הרשויות
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

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
אחריות שוכר – במקום "בלעדי" יבוא "לפי דין". 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	14.1	מקובל
רישיונות לניהול עסקו של השוכר - למעט ככל שהמניעה לקבלתם ו/או לחידושם נעוצה בביה"ח ו/או במי מטעמו. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין.	הסכם	15.1	מקובל
תחזוקת המושכר – במצב טוב ותקין, בכפוף לבלאי סביר. תיקון ליקויים – בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת ביה"ח בכתב.	הסכם	15.7	לא מקובל, ידונו יעצים המשפטיים בעת עריכת הסכם התקשרות עם הזוכה
פינוי המושכר בתום תק' השכירות – במצבו AS IS, בכפוף לבלאי סביר ובהתייחס להוראות פינוי המושכר כאמור בהסכם.	הסכם	15.8	מקובל ובכפוף לאישור ביה"ח
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"ב בגין הצבת שילוט כאמור, אלא בגין צריכת חשמל בלבד".	הסכם	15.11	מקובל, אלה אם מדובר בדרישות של הרשויות
קנסות – מבוטל	הסכם	15.13	ידונו הצדדים עם יועצים המשפטיים בחתימת הסכם

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<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 וכן יתוקנו הביטחונות ואישורי הביטוח, ככל ויידרש. כמו כן מוסכם כי השוכר יהא רשאי להפעיל את המושכר באמצעות זכיון והמשכיר לא יתנגד אלא מטעמים סבירים".</p>	הסכם	16	מקובל
<p>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.</p>	הסכם	17.2.1	מקובל
<p>זכות ביה"ח לביטול הסכם – ככל וניתנה התראה בכתב בת 14 ימי עסקים</p>	הסכם	17.2.2	מקובל
<p>הפרה יסודית שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב</p>	הסכם	17.3	מקובל
<p>הפרה לא יסודית, שלא תוקנה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת ביה"ח בכתב</p>	הסכם	17.3.1	מקובל
	הסכם	17.3.2	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
בקשת פירוק/כינוס נכסים וכיו"ב כנגד השוכר (ולא כנגד יחידיו) – שלא בוטלה בתוך 90 ימים. פסקה שנייה – תימחק.	הסכם	17.3.3	כרגע לא מאושר למחוק סעיף זה, ידונו הצדדים יחד עם יועצים המשפטיים בהסכם שכירות
פקיעת ביטחונות – ובלבד שלא שולמו בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב.	הסכם	17.3.4	מקובל
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	17.4	כרגע לא מאושר למחוק סעיף זה, ידונו הצדדים יחד עם יועצים המשפטיים בהסכם שכירות
	הסכם	17.5	מקובל
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	17.6	ידונו הצדדים עם יועצים המשפטיים בחתימת הסכם
סעדים בשל איחור בפינוי המושכר – מותנה במתן הודעה בכתב בת 7 ימים מראש. הימנעות משימוש בזכות לא תהווה וויתור –	הסכם	17.7	מקובל
הסע' ינוסח באופן הדדי	הסכם	18	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<p>ערבות בנקאית – ערבות בנקאית בגובה דמ"ש בגין חודש אחד (1). הערבות הינה ערבות דיגיטלית, המתחדשת מידי שנה, בהתאם לדרישת ביה"ח.</p> <p>חילוט ערבות – ככל שהפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב.</p> <p>השבת ערבות בנקאית לשוכר – בחלוף 60 ימים מתום השכירות.</p>			
<p>חניות – על אף האמור מוסכם כי השוכר יהא זכאי למנוי חניה 1, ללא תשלום.</p>	הסכם	19	<p>(1) גובה ערבות - 3 חודשים דמי שכירות בתוספת מע"מ. ידונו הצדדים לאחר הזכייה.</p> <p>(2) חילוט ערבות - התיקון מקובל</p> <p>לא מקובל - תשלום מנוי חניה יבוצע ישירות מול חברת החניה. אין באפשרותינו להתערב בהסכם השכירות מול חברת החניה.</p>
<p>אספקת חשמל – 120A*3</p> <p>תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר.</p>	הסכם	21	<p>בעמוד 42 להסכם השכירות ביה"ח יספק חשמל 3*40 , במידה וצריך יותר ידונו הצדדים בהתאם</p>
<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")</p> <p>ביצוע עבודות הדרושות לפתיחת עסקו של השוכר – בהתאם לתכניות השוכר</p>	מפרט טכני	חשמל	מקובל
<p>מפרט טכני</p>	תפעול	2	<p>מקובל</p> <p>יסגר מול מחלקת בטיחות</p>
<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")</p> <p>ביצוע עבודות הדרושות לפתיחת עסקו של השוכר – בהתאם לתכניות השוכר</p>	פניה למציע	2.1	<p>(1) מקובל - מחירי שרותים באתר הסחר</p> <p>(2) מקובל - סגירת עסקו של השוכר</p> <p>(3) מקובל - בתנאי שיעבור אישור ביה"ח</p>

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<p>תחילת עבודות התאמה במושכר – בכפוף • להצגת אישור ביטוח עבודות חתום בידי חברת הביטוח מטעם השוכר</p> <p>אחריות שוכר לביצוע 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	מקובל
<p>שטח המושכר – 180 מ"ר נטו, 210 מ"ר ברוטו</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	נכון
<p>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.</p> <p>מימוש כאמור יבוצע ע"י השוכר באופן יזום, בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש.</p>	פניה למציע	א5	תקופת השכירות - 12 חודשים + אופציה של 7 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת. מימוש אופציה מקובל. תיקון הפרה יסודית מקובל.
	פניה למציע	ב5	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<p>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.</p> <p>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")."</p>	פניה למציע	6.1	<p>1) תשלום דמ"ש ודמ"נ ישלם השוכר לביה"ח בין האם ישתמש במושכר ובין אם לא.</p> <p>2) מקובל - מועד כניסה הסכם לתוקף ובתנאי שהשוכר טרם נכנס למושכר</p> <p>3) תקופת גרייס - לא מקובל. ידונו הצדדים העריכת הסכם שכירות לאחר הגשת תוכנית בינוי.</p>
<p>דמ"ש מחסן – בסופו יבוא "למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יישא בתשלום דמ"נ בגין המחסן".</p>	פניה למציע	6.5	מקובל
<p>פניו 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".</p>	פניה למציע	13	מקובל
<p>חתימה על הסכם – מסמך שו"ת יהווה חלק אינטגרלי מההסכם וההסכמות שתגובשנה במסגרתו תחולנה על הסכם השכירות בהתאמה.</p>	פניה למציע	ב20	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<p>ערבות ביצוע – ערבות בנקאית בגובה דמ"ש בגין חודש אחד (1). הערבות הינה ערבות דיגיטלית, המתחדשת מידי שנה, בהתאם לדרישת ביה"ח. 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	21	<p>(1) גובה ערבות - 3 חודשים דמי שכירות בתוספת מע"מ. ידונו הצדדים לאחר הזכייה. (2) חילוט ערבות - התיקון מקובל</p>
<p>החלפת/העברת עובד מתפקידו – בשורה הרביעית לאחר המילים "העובד ו/או המנהל כאמור" יבוא "וככל שהדבר אפשרי". בסייפת הסעיף במקום המילים "זאת בכפוף לאישור... כאמור לעיל" יבוא "והכל בהתאם להוראות הדין". פניה למציע</p>	פניה למציע	24'	מקובל
<p>ציוד 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> <p>במהלך תקופת העבודות לא ייגרמו מטרדים בלתי סבירים בנסיבות העניין.</p>	שירותים	2	לא מקובל
<p>שירותים</p>	שירותים	5	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
פרסום ושילוט – במקום המילים "בעבור שילוט במושבר... 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 דמ"ש ו/או דמ"נ בגין הצבת שילוט כאמור, אלא בגין צריכת חשמל בלבד". יש להוסיף - • ציון הסכם שכירות מיום ____ . • ערבות אישית – מבוטל הערבות אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה	שירותים	6	מקובל
ערבות בנקא	נוסח		מקובל - אין ערבות אישית
הסכם שכירו	2.3		לא מקובל
הסכם שכירו	2.4		לא מקובל
הסכם שכירו	ג'3		מקובל
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". בסופו יבוא "מוסכם כי ביה"ח לא יציב דוכנים ו/או מתקנים ו/או שולחנות ו/או כסאות במרחק 3 מ' מחזית המושבר ולא יפגע בנראותו ו/או בכניסות וביציאות ממנו ואליו".	הסכם שכירו	5	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
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".	הסכם שכירו	6.5	מקובל
בסופו יבוא – "על אף האמור מוסכם כי השוכר יוכל להעלות טענות בדבר פגם ו/או מום ביחס למושכר".	הסכם שכירו	7.1	מקובל
תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר.	הסכם שכירו	7.3	מקובל
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 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".	הסכם שכירו	8	לא מקובל
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".	הסכם שכירו	9.1	לא מקובל, ידונו משפטים עם זוכה המכרז בעת עריכת ההסכם מול הצדדים
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").	הסכם שכירו	9.2	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<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>	הסכם שכירו	10.1	תקופת השכירות - 12 חודשים + אופציה של 7 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת. מימוש אופציה מקובל. תיקון הפרה יסודית מקובל.
<p>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.</p> <p>מימוש כאמור יבוצע ע"י השוכר באופן יזום, בהודעה בכתב בת 90 ימים מראש.</p>	הסכם שכירו	10.2	מקובל
<p>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")."</p>	הסכם שכירו	11'א	לא מקובל, ידונו משפטים עם זוכה המכרז בעת עריכת ההסכם מול הצדדים
<p>דמ"נ - בסופו יבוא "והכל בכפוף לתום תקופת הגרייס"</p>	הסכם שכירו	11'ב	תשובתינו כנ"ל שורה 89
<p>דמ"ש מחסן – בסופו יבוא "למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יחוייב בתשלום דמ"נ בגין המחסן".</p>	הסכם שכירו	11'ד	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
מסים – בסופו יבוא "אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר לפנות לרשות המקומית בבקשה פטור מתשלום ארנונה בגין נכס המצוי השיפוץ".	הסכם שכירו	12.1	מקובל בכפוף לאישור הרשויות
חשמל – תשלום בגין צריכת החשמל ישולם בכפוף להצגת אסמכתאות בדבר צריכה כאמור, ובלבד שהתעריפים בגין צריכה כאור לא יעלו על אלה הקבועים בחח"י". אחריות שוכר – במקום "בלעדי" יבוא "לפי דין". 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 שכירו	12.2.2	מקובל
רישיונות לניהול עסקו של השוכר - למעט ככל שהמניעה לקבלתם ו/או לחידושם נעוצה בביה"ח ו/או במי מטעמו. רישיון עסק – ככל שהדבר נדרש לפי דין.	הסכם שכירו	14.1	מקובל
תחזוקת המושכר – במצב טוב ותקין, בכפוף לבלאי סביר. תיקון ליקויים – בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת ביה"ח בכתב.	הסכם שכירו	15.1	מקובל
פינוי המושכר בתום תק' השכירות – במצבו AS, IS, בכפוף לבלאי סביר ובהתייחס להוראות פינוי המושכר כאמור בהסכם.	הסכם שכירו	15.7	מקובל
איסור ביצוע שינויים – מתייחס לשינויים קונסטרוקטיביים ולא לשינויי פנים ו/או עיצוב. סירוב לשינויים קונסטרוקטיביים כאמור יהא מטעמים סבירים בלבד.	הסכם שכירו	15.8	מקובל
	הסכם שכירו	15.10	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
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 שכירו	15.11	מקובל, אלה אם מדובר בדרישות של הרשויות לא מקובל, ידונו משפטים עם זוכה המכרז בעת עריכת ההסכם מול הצדדים
קנסות – מבוטל	הסכם שכירו	15.13	
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 וכן יתוקנו הביטחונות ואישורי הביטוח, ככל ויידרש. כמו כן מוסכם כי השוכר יהא רשאי להפעיל את המושכר באמצעות זכיון והמשכיר לא יתנגד אלא מטעמים סבירים".	הסכם שכירו	16	מקובל
הפרה יסודית – ובלבד שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב.	הסכם שכירו	17.2.1	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
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	הסכם שכירו	17.2.2	מקובל
הפרה יסודית שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב	הסכם שכירו	17.3	מקובל
הפרה לא יסודית, שלא תוקנה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת ביה"ח בכתב	הסכם שכירו	17.3.1	מקובל
בקשת פירוק/כינוס נכסים וכיו"ב כנגד השוכר (ולא כנגד יחידיו) – שלא בוטלה בתוך 90 ימים. פסקה שנייה – תימחק.	הסכם שכירו	17.3.2	מקובל
פקיעת ביטחונות – ובלבד שלא שולמו בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב.	הסכם שכירו	17.3.3	מקובל
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 שכירו	17.3.4	מקובל
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 שכירו	17.4	כרגע לא מאושר למחוק סעיף זה, ידונו הצדדים יחד עם יועצים המשפטיים בהסכם שכירות
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 שכירו	17.5	מקובל
סעדים בשל איחור בפינוי המושכר – מותנה במתן הודעה בכתב בת 7 ימים מראש.	הסכם שכירו	17.6	ידונו הצדדים עם יועצים המשפטיים בחתימת הסכם
הימנעות משימוש בזכות לא תהווה וויתור – הסע' ינוסח באופן הדדי	הסכם שכירו	17.7	מקובל
	הסכם שכירו	18	מקובל

השאלה	שם הפרק/נספח	מספר סעיף	התייחסות ביה"ח
<p>ערבות בנקאית – ערבות בנקאית בגובה דמ"ש בגין חודש אחד (1). הערבות הינה ערבות דיגיטלית, המתחדשת מידי שנה, בהתאם לדרישת ביה"ח.</p> <p>חילוט ערבות – ככל שהפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית, שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת ביה"ח בכתב.</p> <p>השבת ערבות בנקאית לשוכר – בחלוף 60 ימים מתום השכירות.</p>			<p>(1) גובה ערבות - 3 חודשים דמי שכירות בתוספת מע"מ. ידונו הצדדים לאחר הזכייה.</p> <p>(2) חילוט ערבות - התיקון מקובל</p>
<p>אספקת חשמל – 120A*3</p> <p>תכניות שוכר – תועברנה לביה"ח לאישור עד 7 ימים טרם מסירת החזקה במושכר.</p>	הסכם שכירו	19	
מפרט טכני		כללי	<p>בעמוד 42 להסכם השכירות ביה"ח יספק חשמל 40*3, במידה וצריך יותר ידונו הצדדים בהתאם בהתאם להנחיות ודרישות מחלקת הבטחון בביקורות משרד הבריאות</p>
מבוטל	תפעול ונקי	יח'	
<p>שאלות ההבהרה האמורות מיוחסות הן לפוקס ויזל בע"מ (ח.צ. 512157603) והן ל- מיננה בע"מ (ח.פ. 514143502), המצויה בשליטת פוקס ויזל בע"מ.</p> <p>לפיכך, מסמך התשובות יתייחס ל- 2 החברות, המבקשות לבחון הגשת הצעה במכרז האמור. לתשומת ליבכם בבקשה, ההתייחסות ל- 2 החברות נובעת מתקלה טכנית באתר מנהל הרכש, מאחר וההרשאה למיננה בע"מ נתונה לעובדת, שעזבה את החברה ולא ניתן ליצור עמה קשר - נודה לעזרת המציע בפתרון הנושא הטכני האמור.</p>			
	כללי	כללי	<u>מאושר 26.2.26 חלי אלישר</u>