

לכבוד

באמצעות דוא"ל-

שלום רב,

**הנדון : מענה על שאלות הבהרה- מכרז פומבי 11/2018 להקמה והפעלת חנות לממכר מזון
בשרי(כשר) או רשת המבורגר במתחם המסחרי במרכז הרפואי הלל יפה**

להלן מענה על שאלות הבהרה למכרז שבנדון.
מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. ככל שיש סתירה בין האמור במסמך זה לבין האמור
במסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך זה.

מס"ד	שאלה	תשובה
1	האם קיימת נקודת קצה לגז ?	לא
2	איך אנחנו מקבלים החזר מע"מ?	ככלל, הואיל והעסקה חייבת במע"מ, אין מניעה שבהתקיים התנאים הקיימים בחוק, תקזזו מס תשומות כדין.
3	האם ישנו מחסן לטובת רישיון העסק?	בשלב הראשוני לא יינתן מחסן. ככל שתהיה דרישה של הרשויות למחסן והדבר יהווה מכשול בקבלת רישיון עסק, נפעל בהתאם לקבוע בנספח ד'1 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז.
4	האם יש חיבור לגז?	לא
5	האם ניתן להעביר לזכיינות?	בהתאם לתנאי המכרז, הרשת תהיה זכאית להפעיל את בית העסק באמצעות זכיון מטעמה. יודגש כי ההצעה למכרז תוגש על ידי הרשת עצמה.
6	האם אפשר הסכם יותר ארוך בעקבות ההשקעה?	במסגרת המכרז קיימת אופציה, השמורה למזמין, להאריך את תקופת ההתקשרות ב-4 שנים נוספות. יובהר, כי ככל שלא תהיה מניעה רגולטורית ו/או מניעה אחרת על ידי רשות מוסמכת להמשך ההתקשרות, וככל שהשוכר יעמוד בדרישות השכירות על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין, תקופת האופציה תמומש.

7	תדמית ע"י תוכנית אדריכל חובה עכשיו או לאחר הזכייה? מכיוון שאם זה עכשיו זה מייקר את העלויות		בהתאם לסעיף 6.4 למסמך א' למסמכי המכרז, אין חובה להגיש תכנית העמדה אדריכלית עם ההצעה במכרז. יחד עם זאת, יובהר כי הניקוד באמות המידה, סעיף 10 ב' למסמך א' הינו על בסיס המסמכים שיוגשו על ידי המציע במסגרת סעיפים 6.2, 6.3 ו- 6.4 לדרישות הכלליות במסמך א'.
8	האם ניתן לגשת למכרז כאדם עצמאי ולא מטעם רשת?		הגדרת "רשת" מופיעה בסעיף 4 ב' למסמך א' למסמכי המכרז, על המציעים לעמוד בדרישה זו
9	כמה זמן גרייס יש לנו ממסירת המפתח לעבודות בנייה.		בהתאם לקבוע בסעיף 7.6 למסמך ה', יינתנו 90 יום לפחות לעבודות השוכר ועד למועד מסירת החזקה. המועד המתוכנן למסירת החזקה = פתיחת המושכר לציבור הינו אוקטובר 2018, אך בהתאם לקבוע במסמכי המכרז יתכן ומועד זה יידחה.
10	מסמך ה'		
10.1	פרק הגדרות	הבקשה אינה מתקבלת.	פדיון – בסיפא יבוא: "לא יילקחו בחשבון לצורך חישוב הפדיון בעסק: שירותים שנמכרו ובוטלו על ידי הלקוחות, ובלבד שבוטלה חשבונית המס המקורית והוחזר ללקוחות כספם; טיפים ששולמו על ידי לקוחות; חובות שהוגדרו בדין כחובות אבודים; תקבול שנתקבל מספקים בשל סחורה שהוחזרה להם; תשלום שהתקבל בגין פיצויים מחברת ביטוח; הכנסות הנובעות ממכירת פעילות העסק לצד ג'".
10.2	סעיף 4- השכירות והמושכר	הסעיף יישאר כפי שהוא.	סעיף 4.5. לא מקובל.
10.3	סעיף 6- הצהרות הצדדים	הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר: כי במשך כל תקופת השכירות על פי הוראות הסכם זה, יתאפשר השימוש במושכר למטרת השכירות.
10.3.1		הבקשה אינה מתקבלת.	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: אין מניעה על-פי הסכם ו/או הדין להתקשרותה בהסכם זה, ואין להתקשרותה בחוזה זה וקיום התחייבויותיה על פיו משום הפרת התחייבות כלפי צד ג' כלשהו.
10.3.2		הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: לא נתנה ולא תיתן לכל צד ג' זכות לבלעדיות בהתייחס למטרת השכירות נשוא חוזה זה.
10.3.3		הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: המרכז המסחרי והמושכר נבנו בהתאם לדין.
10.3.4		הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: המושכר מחובר לכל התשתיות הנדרשות למטרת השכירות.
10.3.5		הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: המשכירה אינה מצויה בהפרה של הוראות הרשויות בנוגע למושכר.
10.3.6		הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: כי למיטב ידיעתה לא הוטלו צווי הריסה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר או חלק ממנו ו/או צווי האוסרים השימוש במושכר למטרה מסחרית.
10.3.7		הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: לא מתקיימים ולא ידוע לחברה על צפי להתקיימות הליכים משפטיים בנוגע למושכר.
10.3.8		הבקשה אינה מתקבלת	מבקשים להוסיף להצהרות המשכיר כי: במועד המסירה המושכר יהיה נקי מכל אדם ו/או חפץ ו/או זכויות צד

	שלישי ולא רובצים עליו שעבודים ו/או עיקולים.		
10.3.9	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: כי שולמו ו/או ישולמו כל המיסים, האגרות, הארנונות, והיטלי חובה, עירוניים וממשלתיים, ותשלומים נוספים שוטפים או חד-פעמיים המוטלים ואשר יוטלו, במישרין או בעקיפין, ביחס למושכר, עד למועד קבלת חזקה.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.10	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: המשכירה מתחייבת כי עד מועד המסירה יתקבל למבנה ולמושכר "טופס 4", תפעל במבנה המערכת המרכזית של הביוב, והמושכר יקבל אספקה סדירה של חשמל, גז ומים בנקודות קצה בהתאם למפרט הטכני וכי תהא לשוכרת גישה חופשית ונמשכת למבנה, למושכר ולחניה.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.11	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: המשכיר התקין במרכז המסחרי מערכת התראה וכיבוי מרכזית מפני שריפות (לרבות מערכת מרכזית לספרינקלרים) שמגיעה עד גבול המושכר.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.12	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: השימוש במושכר למטרת השכירות הינו שימוש מותר על פי התכנית, על פי היתר הבניה ועל פי התביע; ולא מהווה שימוש חורג, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או לפי כל דין אחר.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.13	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: כי מסרה וחשפה בפני השוכר את כל המידע, הנתונים והעובדות שברשותה הרלוונטיים למושכר ולהתקשרות בהסכם זה ו/או באשר לביצועו ותמשיך למסור כל מידע כזה בכל תקופת ההסכם; כי תודיע לשוכר בקרות כל אירוע ו/או מקרה העלול לפגוע בזכויות השוכר, במישרין ו/או בעקיפין.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.14	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: המשכירה מצהירה כי כל הנתונים והאינפורמציה שנמסרו לשוכר בנוגע למושכר, גודלו, מבנהו, מיקומו, מערכותיו, המחוברים המצויים בו, סביבתו ומצבו הפיסי הינם נתונים מדויקים ונכונים וכי לא ידוע לה על כל פגם ו/או מום נסתר ו/או ליקוי אחר במושכר ובמערכותיו;	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.15	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: ידאג לתיקון ולתחזוקה של המערכות המסופקות על ידו במושכר ובמבנה, לרבות אך לא רק מערכות ניקוז, מערכות איטום, מערכות חשמל, מערכות מים וכיו"ב.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.16	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: המשכיר מתחייב שלא לגרום לפגיעה בשימוש הסביר של השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.3.17	מבקשים להוסיף להצהרת המשכיר כי: כל הצהרותיו לעיל ולהלן וכן נספחי ההסכם הינם מלאים, נכונים ושלמים, כי ידוע לו שעל יסוד הצהרותיו כאמור, הסכים השוכר לשכור את המושכר והוא מקבל על עצמו את האחריות הבלעדית כלפי השוכר לתוצאות הישירות והעקיפות של הפרת התחייבויותיו והצהרותיו לפי הסכם זה.	הבקשה אינה מתקבלת	
10.4	סעיף 7.1 - מבקשים 45 יום ממועד חתימת הסכם השכירות.	סעיף 7- עבודות השוכר	
10.4.1	סעיף 7.2 - מבקשים כי התוכניות יהיו אדריכליות בלבד.	אפשרי	
10.4.2	סעיף 7.6 - האם במועד מתן הרשות על השוכר לשלם דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר? האם התקבל טופס 4?; ככל ולא הרי שלא תהיה באפשרות השוכר להתחיל בעבודות ההתאמה עד להמצאת טופס 4.	תשלום דמי השכירות יחל במועד מסירת החזקה, בהתאם להגדרתו בנספח א' למסמך ה' למסמכי המכרז, נספח התנאים המיוחדים ובהתאם לקבוע בסעיף דמי השכירות, סעיף 11 למסמך ה'. טרם התקבל טופס 4.	

10.5	סעיף 8- תקופת השכירות	בפרק תקופת השכירות - בפסקה השנייה – אחרי המילים "שיקול דעתה הבלעדי" ומטעמים סבירים בלבד", לאחר המילה "הודעה" יבוא "בכתב" ובמקום "60" יבוא "180".	הבקשה מתקבלת.
10.6	סעיף 11- דמי השכירות	בפרק דמי השכירות - בפסקה הרביעית - לא מקובל – דמי השכירות ישולמו כחלק יחסי על אותו החודש.	הבקשה מתקבלת, ככל שמדובר בחודש הראשון בו תימסר החזקה.
10.6.1		בפרק דמי השכירות - סעיף 11.9 – לא מקובל.	הבקשה מתקבלת. הסעיף ימחק.
10.6.2		בפרק דמי השכירות - מבקשים להוסיף בסעיף זה, סעיף 11.12 (חדש) – מוסכם על הצדדים כי איחור בתשלום של עד 7 ימים לא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.	הבקשה מתקבלת.
10.7	סעיף 14- מטרת השכירות ובלעדיות	סעיף 14.3 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – בסיפא יבוא "ובלבד שלא יהיה באמור לעיל משום פגיעה בזכויות השוכר ואפשרויות השימוש הקבועות בהסכם השכירות ו/או צמצום מקומות הישיבה החיצוניים"	הבקשה מתקבלת חלקית, כך שבסיפא יתווסף "ובלבד שלא יהיה באמור לעיל משום פגיעה בזכויות השוכר ואפשרויות השימוש הקבועות בהסכם השכירות" בלבד.
10.8	סעיף 15- השימוש במושכר	בסעיף 15.11 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – בסיפא יבוא "ובלבד שניתנה התראה בכתב לתיקון ההפרה"	הבקשה מתקבלת.
10.8.1		בסעיף 15.18 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – במקום "100 ש' בגין כל מ"ר משטח המושכר" יבוא "800 ש' בגין כל יום".	הבקשה מתקבלת חלקית, במקום "100 ש' בגין כל מ"ר (סכום הפיצוי יוצמד למדד) משטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות" יבוא "1,000 ש' בגין כל יום".
10.8.2		בסעיף 15.19 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – בסיפא יבוא "למען הסר ספק מובהר כי דרישה כאמור תהא סבירה ולאחר שנערכו כל הבדיקות מטעם הצדדים".	הבקשה מתקבלת.
10.9	סעיף 17- אחריות שיפוי וכוח עליון	סעיף 17.2 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – אין אפשרות לקבל את הסיפא. אחריות השוכר בכל המקרים, לא תהיה מוחלטת, אלא על פי דין בלבד. באופן, דומה, גם אחריות המשכירה תהיה על פי דין ואיננו יכולים לתת לה פטור גורף מאחריות, כפי שכתוב כעת בהסכם.	הבקשה אינה מתקבלת. כאמור בסעיף, במקרים של מעשה או מחדל רשלני ו/או בזדון של המשכיר או מי מטעמו, לא יחול פטור מאחריות.
10.9.1		סעיף 17.3 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – בסיפא יבוא "פיצוי או שיפוי יינתן אך ורק כנגד הוצאה לפועל" אציין כי התחייבות לשיפוי או לפיצוי בגין תביעה פלילית (אישום פלילי), אסורה על פי חוק ומהווה עבירה עצמה.	הבקשה אינה מתקבלת. לא יידרש שיפוי ככל שדרישה לשיפוי אינה חוקית.
10.9.2		סעיף 17.5 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – יש לקבוע הגבלת זמן למניעה של כוח עליון וכן אפשרות של השוכר להביא את ההסכם השכירות לידי סיום במקרה כאמור.	הבקשה אינה מתקבלת
10.10	סעיף 18- ביטוח	מבקשים להפחית את הביטוח צד ג' לעד סך של 6,000,000 ש'.	הבקשה אינה מתקבלת
10.11	סעיף 20- חשמל	מה גובה האמפר שהמשכירה נותנת.	גובה האמפר שניתן על-ידי המשכיר לחנות הבשר בלתי חיוני A63, חיוני (גנרטור) A16
10.11.1		נבקש לקבל תשתית חשמל עד לפתח המושכר.	תשתית החשמל תינתן ברמה של הזנה על לחנות בלבד
10.12	סעיף 24- איסור העברת זכויות ושעבוד	בסעיף 24.2 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – בסיפא יבוא "חרף האמור לעיל מוסכם כי המשכיר לא יסרב לכל שינוי שליטה בשוכר אלא מטעמים סבירים אשר יינתנו בכתב"	הבקשה מקובלת. ככל ויידרשו על ידי המשכיר ו/או הקרן מסמכים נוספים ו/או חתימה על התחייבויות שונות בנושא, מתחייב השוכר דלעמוד בדרישות אלה וכן מי שיבוא בנעליו.

10.13	סעיף 25- פינוי מושכר	בסעיף 25.1 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – לאחר המילים "מכל סיבה שהיא" יבוא המילה "כדין ובלבד שניתנה לשוכר התראה בכתב לעשות כן", לעשות כן",	הבקשה מקבלת בחלקה, לאחר המילים "מכל סיבה שהיא" תבוא המילה "כדין ועל פי הסכם זה, ובלבד שניתנה לשוכר התראה בכתב לעשות כן",
10.14	סעיף 26- בטוחות	מבקשים להוסיף את הסעיפים הבאים להסכם:	
		1. מימוש הביטחונות על פי פרק זה יעשה עד לגובה הנזקים ו/או החובות בפועל בלבד.	הבקשה אינה מקובלת.
		2. סכום הערבות הבנקאית ויתר הביטחונות, אינו מהווה פיצוי מוסכם וזכות החילוט של הביטחונות הנתונה למשכירה, אם בכלל, מוגבלת לשיעור הנזק בפועל.	הבקשה אינה מקובלת.
		3. מוסכם כי הביטחונות על פי הסכם זה ימומשו רק לאחר מתן התראה בת 14 (ארבעה עשר) יום בכתב לשוכר, אשר במהלכה לא תוקנה ההפרה כאמור.	הבקשה מתקבלת
10.15	סעיף 27- עובדי השוכר	סעיף 27.4 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – במקום "10" יבוא "3".	הבקשה אינה מקובלת
10.15.1		סעיף 27.6 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – בסיפא יבוא "ובלבד שהוראות כאמור יהיו בהתאם לדין ולשוכר ו/או הזכין מטעמו יינתן פרק זמן סביר אשר לא יפחת את פרק הזמן הקבוע בחוק בקשר עם פיטורי עובד"	הבקשה אינה מתקבלת
10.16	סעיף 30- הפרות וסעדים	סעיף 30.2 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – בסיפא יבוא " אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות השוכר, היה והוא סבור כי מגיעים לו כספים מהמשכירה, לתובעם ממנה בהליך משפטי נפרד".	הבקשה אינה מתקבלת. הפנייה לערכאות הינה זכות בסיסית במדינת ישראל אין צורך לציין אותה בהסכם.
10.16.1		סעיף 30.3 (א) להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז – במקום "3" יבוא "14".	הבקשה מתקבלת
10.16.2		סעיף 30.4 להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז - פסקה שניה "במקום 7" יבוא "21".	הבקשה מתקבלת
10.16.3		סעיף חדש – נבקש להוסיף להסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז - "מוסכם כי בכל מקרה של הפרת הסכם זה ימצא המשכיר את כל ההליכים המשפטיים כנגד הזכין ובכל זה מימוש כלל ערבויות הזכין.	הבקשה אינה מתקבלת
10.17	מבוקש להוסיף סעיפים כלליים:	1.1. <u>רישוי עסקים</u>	
		1.1.1. המשכיר מתחייב לשתף פעולה עם השוכר בכל הקשור לקבלת הרישיונות וההיתרים ולהסיר כל מניעה התלויה בו לקבלת הרישיונות או ההיתרים כאמור.	הבקשה מתקבלת.

הבקשה לא מתקבלת.	1.1.2. חרף האמור לעיל מוסכם כי השוכר יפעל לקבלת רישיון עסק בסמוך ולאחר מסירת החזקה, כאשר אי הוצאת רישיון עסק עד 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד מסירת החזקה לא יהווה הפרה כלפי המשכיר. ככל שיש מניעה התלויה במשכיר, ידחו המועדים הקבועים לעיל, עד להסרת המניעה על ידי המשכיר, בכפוף לכך שלא הוגשו כנגד המשכיר ו/או הדירקטורים ו/או בעלי המניות במשכיר או מי מהם כתבי אישום ו/או התראות על כתבי אישום ו/או ניתנו צווים לעניין זה כנגד המשכיר או מי מהאמורים לעיל.		
	1.2. תקלות במושכר		
הבקשה לא מתקבלת.	1.2.1. תיקונם של קלקולים או נזקים דחופים וחיוניים להפעלת המושכר למטרת השכירות אשר החובה לתיקונם חלה על המשכיר יתוקנו בסמוך לאחר הודעת השוכר על קלקול כאמור על ידי המשכיר ואם לא כן, יבוצעו על ידי השוכר שיהיה רשאי לקזז את עלות התיקון מדמי השכירות.		
על הבנק לציין את הפרטים הבאים: לכבוד ממשלת ישראל באמצעות משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה. דרך השלום, ת.ד. 169 חדרה 3810101	בנוסף הערבות הבנקאית שצורפה למכרז, הבנק מבקש לדעת איזו כתובת לציין ע"ג הערבות, האם של ביה"ח הלל יפה או של משרד הבריאות?		10.18

על המציעים לחתום על מסמך זה ולצרפו להצעתם:

תאריך _____
 חתימה וחותמת מורשי חתימה מטעם המציע _____
 חתימה זו מהווה ראיה לקריאת מסמך זה ולהסכמה עם האמור בו.
 יש לצרף מסמך זה למסמכי ההצעה כשהוא חתום.

בברכה,

עו"ד אפרת קולטון זלמה

מזכירת ועדת המכרזים

העתקים:

ד"ר אמנון בן משה, מנהל אדמיניסטרטיבי, כאן
 רו"ח ליו משעלי, מנהלת הכספים, כאן
 עו"ד מיכל דיקשטיין, יועצת משפטית, כאן
 מר רונן אדרי, מהנדס ראשי, כאן
 מר אלברט עמית, יועץ המרכז הרפואי
 תיק



המרכז הרפואי
הלל יפה
 Hillel Yaffe
 Medical Center

ת.ד. 169. חדרה 38100 | טל. 04-6304221 | פקס: 04-6344752 | 04-6304221 | טל. 04-6344752 | ח.יפה | מדינת ישראל - משרד הבריאות
<http://hy.health.gov.il>

המרכז הרפואי הלל יפה מסונף לפקולטה לרפואה ע"ש רפפורט הטכניון, חיפה | מדינת ישראל - משרד הבריאות
 Hillel Yaffe Medical Center, Affiliated with the Rappaport Faculty of Medicine, The Technion, Haifa, The State of Israel - Ministry of Health