

מדינת ישראל – משרד הבריאות



המרכז הרפואי
הלל יפה

המרכז הרפואי הלל יפה

מכרז פומבי מספר 10/2018
להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם
המסחרי
במרכז הרפואי הלל יפה

פברואר 2018

מכרז פומבי מספר 10/2018
להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי
במרכז הרפואי הלל יפה

1. המרכז הרפואי הלל יפה (להלן – "המזמין") מזמין בזה הצעת מחיר למתן שרותי הקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי עבור המזמין (להלן – "חנות לממכר מזון איטלקי").
2. את מסמכי המכרז, ניתן לקבל ביחידת הגביה של המזמין, מול חדר המיון, בימים א'-ה' בין השעות 08:00 ועד השעה 15:00.
3. נוסח המכרז מופיע גם באתר האינטרנט של המזמין בכתובת: <http://hy.health.gov.il>.
4. המזמין שומר לעצמו את הזכות לתקן את מסמכי המכרז ו/או להוסיף להם ו/או לעדכןם בכל שלב עד למועד הגשת הצעות המחיר. עדכונים ושינויים בהתייחס למכרז יופיעו באתר האינטרנט של המזמין. מחובתו של כל מציע ובאחריותו להתעדכן בשינויים אלו עד למועד האחרון להגשת הצעות.
5. את ההצעות בחוברת המכרז יש להגיש במעטפה סגורה המצורפת, נושאת ציון מכרז מס' 10/2018 במסירה אישית (לא לשלוח בדואר) עד ליום 09/04/2018, בשעה 13:00 (להלן – "המועד הקובע") בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, משרדו של המנהל האדמיניסטרטיבי. אין לציין את שם השולח על המעטפה.
6. אי מילוי תנאי ו/או צירוף מסמך כלשהו ו/או כל חסר ו/או עריכת שינוי/תוספת במסמכים ובתנאי המכרז ו/או כל הסתייגות בין ע"י תוספת בגוף המסמכים, ובין ע"י מכתב לוואי ובין ע"י כל דרך אחרת, פרט לאמור במסמכי המכרז, לא יהיו ברי תוקף והם עשויים לגרום לאי הבאת ההצעה לדיון ופסילתה.
7. המזמין אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא ואין בהוצאת הזמנה זו כדי לחייב את המזמין להוציא את ההזמנה לפועל.
8. לפרטים נוספים ניתן לפנות בכתב לעו"ד אפרת קולטון זלמה, מרכזת וועדת המכרזים, באמצעות: פקס' 04-6344752, טל' 04-6188307, כתובת ת.ד. 169 חדרה או בדוא"ל EfratKZ@hy.health.gov.il
יש לציין כתובת דואר אלקטרוני על גבי הפנייה. המזמין שומר לעצמו את הזכות להשיב באמצעות דואר אלקטרוני. המזמין לא יתחשב בפרטים/מידע שנמסרו ע"י גורם אחר.
פניות יתקבלו עד ליום 15/03/2018 בלבד.

בברכה,

אפרת קולטון זלמה, עו"ד
מרכזת וועדת המכרזים

העתקים :

דרי' א. משה, מנהל אדמיניסטרטיבי, כאן
קורן רפי, ס. מנהל אדמיניסטרטיבי, כאן
רו"ח ליו משעלי, מנהלת כספים, כאן
עו"ד מיכל דיקשטיין, יועצת משפטית, כאן
ת.ת.



מכרז פומבי מספר 10/2018
להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי
במרכז הרפואי הלל יפה

תכולה :

| מסמך | שם המסמך | נספחים למסמך | עמודים |
|---------|-------------------------------|---|--------|
| מסמך א' | תנאים כלליים של המכרז | נספח א' – תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום - עמ' 13 נספח ב' - תצהיר בדבר העסקת עובדים עם מוגבלות - עמ' 14 | 4-12 |
| מסמך ב' | פירוט המוצרים למכירה | | 15 |
| מסמך ג' | הצהרת המשתתף במכרז והצעת מחיר | | 16-18 |
| מסמך ד' | תשקיף משתתף | | 19-21 |
| מסמך ה' | דוגמת הסכם | נספח א' - נספח התנאים המיוחדים- עמ' 47 נספח ב' - מבוטל נספח ג' – התוכניות- עמ' 50 נספח ד' 1' - המפרט הטכני לעבודות המשכיר- עמ' 51 נספח ד' 2' - מפרט הטכני לעבודות השוכר – עמ' 53 נספח ה' - אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר – עמ' 58 נספח ו' - אישור עריכת ביטוחי השוכר- עמ' 60 נספח ז' - נוסח ערבות בנקאית- עמ' 63 נספח ח' - נוסח שטר החוב- עמ' 64 נספחים ט' 1'-ט' 2' להסכם - התחייבות לשמירה על סודיות והנחיות אבטחת מידע – עמ' 65 נספח י' - תקנון ההפעלה של המתחם המסחרי- עמ' 71 נספח יא' 1' – כתב התחייבות ושחרור- עמ' 74 נספח יא' 2' – כתב ערבות והתחייבות לשיפוי – עמ' 75 נספח יב' - נהלי תברואה ושמירת מזון- עמ' 76 | 22-46 |
| מסמך ו' | ערבות מכרז | | 78 |
| מסמך ז' | תשריט | | 79 |

על המציע לוודא שקיבל את כל מסמכי המכרז על כל נספחיו האמורים לעיל.
על המציע לפנות ביוזמתו אל המזמין, היה וחסר לו מסמך כלשהו ממסמכי המכרז וזאת בתוך התקופה הקבועה להגשת הצעות ובאופן שיוכל להגיש את הצעתו במועד הקבוע במכרז.
אין בהעדרו של מסמך ו/או בצורך לקבלו ו/או במועד קבלתו, כדי לשנות את המועד האחרון להגשת הצעות, ביחס לכלל המציעים או למציע כלשהו.

מסמך א'

**מכרז פומבי מספר 10/2018
להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי
במרכז הרפואי הלל יפה**

תנאים כלליים**1. הגדרות**

המזמין/או המרכז הרפואי - המרכז הרפואי הלל יפה.

הספק - הזוכה במכרז פומבי מס' 10/2018 לרבות עובדיו, שליחיו, זכיון מטעמו, וכל מי שיעסוק בביצוע התקשרות; ו/או ההסכם מטעמו, הכול לפי העניין.

חנות לממכר מזון איטלקי ו/או החנות - חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי במזמין, בשיטת דלפק מזון מהיר, הכוללת מכירת פרטי המזון שלהלן או חלקם: פיצות, דברי מאפה איטלקיים בלבד, פסטות בהכנה במקום, דוכן בצורת ויטרינה של סלט להרכבה עצמית. יודגש כי חלק מהוויטרינה של הסלט להרכבה עצמית יהיה באורך של 3 מטר רץ לפחות. יודגש כי ללא הפעלה של דוכן סלטים להרכבה עצמית לא תאושר ההצעה. מובהר כי לא תותר מכירת מאפים שאינם מאפים באורינטציה איטלקית כגון דברי מאפה קונדיטוריה, כעכים, ומוצרים אחרים. יובהר עוד כי לא תותר מכירת קפה ומוצרים.

המתחם המסחרי – שטח בגודל של כ- 1,759 מ"ר במרכז הרפואי, המיועד לשימושים מסחריים.

2. כללי

2.1. המזמין מזמין בזה הצעות להקמת והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי במתחם המסחרי במזמין, בשיטת דלפק מזון מהיר, בהתאם לתנאים ולדרישות המפורטים במסמכי המכרז שלהלן.

2.2. ההתקשרות עם הזוכה במכרז תעשה בהתאם לנוסח ההסכם שבמסמכי המכרז.

2.3. המזמין יהא זכאי לאכוף על הזוכה במכרז את תנאי הצעתו במכרז ובהתאם לתנאי ההסכם המצ"ב.

2.4. הזוכה במכרז מתחייב להמציא למזמין את אישורי קיום הביטוחים (נספחים ה' ו-ו' למסמך ה') כלשונם, ללא שינויים ו/או התאמות, למעט במקרים שאלו אושרו בשלב שאלות ההבהרה. יובהר ויודגש כי וועדת המכרזים תהא רשאית לבטל את הודעת הזכייה של זוכה שימציא לאחר זכייתו נספח ביטוח עם שינויים ו/או התאמות, ללא שקיבלו אישור כאמור.

2.5. על הזוכה במכרז יהיה להקים ולהפעיל את החנות לממכר מזון איטלקי בהתאם למפרטים המצורפים למסמכי המכרז.

2.6. המפקח מטעם המזמין בכל הקשור והנוגע לביצוע האמור במכרז זה, הינו מהנדס המזמין ו/או מי מטעמו (להלן: "המפקח").

2.7. היועץ מטעם המזמין בכל הקשור והנוגע לביצוע האמור במכרז זה, הינה חברת יובלים – רונית עמית ייעוץ ושיווק בע"מ (להלן: "היועץ").



3. נתונים כלליים על המזמין במזמין 495 תקן מיטות אשפוז.

נתונים לשנת 2017 :

- א. 40,282 קבלות לאשפוז.
- ב. 152,730 ימי אשפוז.
- ג. 120,896 פניות למיון.
- ד. 279,170 פניות למרפאות חוץ.
- ה. 12,303 ניתוחים.
- ו. 4,588 לידות.

4. מציע המפעיל רשת

היה המציע "רשת" המבקשת להפעיל את החנות לממכר מזון איטלקי באמצעות זכיון מטעמה, על ה"רשת" להגיש את ההצעה למכרז, לרבות כל המסמכים הנלווים, והבטוחות, אשר יהיו על שם ה"רשת".

א. ה"רשת" תהיה זכאית להפעיל את החנות לממכר מזון איטלקי באמצעות זכיון מטעמה בכפוף להסכמת המזמין לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהתאם לקבוע בהסכם המצורף כמסמך ה' למסמכי המכרז.

• במידה ויאשר המזמין הפעלה באמצעות זכיון כאמור, הרשת תדאג כי הזכיון יקיים את כל תנאי ההסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז, ובכל מקרה, הרשת תחוב כלפי המזמין בהסכם לכל דבר ועניין. יובהר כי ההתייחסות לזכיינים של רשת רלוונטית רק לשלב ההפעלה בלבד. ולא לשלב הגשת המכרז. כלומר, הגשת המכרז תהא באמצעות ה"רשת", ולא ע"י מציע זכיון.

ב. "רשת" לעניין מכרז זה – מותג בתחום נשוא מכרז זה, הפועל נכון למועד הגשת ההצעה למכרז באמצעות 3 סניפים לפחות ברחבי המדינה, בין בהפעלה ישירה של הרשת ובין באמצעות זכיינים.

5. תנאי סף להשתתפות במכרז

רשאים להשתתף במכרז זה העומדים, במועד הגשת ההצעות, בתנאים המצטברים שלהלן: הצעה שלא תעמוד בכל התנאים המוקדמים למכרז תיפסל ולא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים.

5.1. המציע הנו "רשת" כהגדרתה לעיל.

5.2. המציע הנו בעל ניסיון מוכח בהפעלה וניהול 2 חנויות לממכר מזון איטלקי (לרבות בדרך של הפעלה על ידי זכיינים), במשך תקופה רציפה של 2 שנים לפחות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות על פי מכרז זה.

5.3. מחזור המכירות השנתי הממוצע המינימאלי של המציע, לרבות של זכייניו, בעסקים דוגמת העסק שיופעל מכוח מכרז זה בשנת 2015 ו-2016 בהתאם לדוחות מבוקרים ובשנת 2017 בהתאם לתצהיר הכנסות של מורשה חתימה של המציע מאושר על ידי רו"ח, לא היה נמוך מ- 3 מיליון לשנה לא כולל מע"מ.

5.4. על המציע לצרף להצעתו המחאה בנקאית או ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית, לא צמודה, לפקודת המזמין, על סך 31,590 ש"ח להבטחת קיום תנאי מסמכי המכרז, עפ"י הנוסח המצ"ב למסמך זה כנספח ו'. **הערבות תהיה בתוקף עד ליום 13.09.2018.**

הערבות תוחזר למציע שהצעתו לא תזכה במכרז, המציע שהצעתו תזכה במכרז יידרש להחליף ערבות זו בערבות כאמור בהסכם המצ"ב.

לא תתקבל ערבות של צד ג' כלשהו.



המזמין יהא רשאי להגיש את הערבות לגביה כל אימת שהמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי מסמכי המכרז.

5.5. על המציע להשתתף בסיור מציעים שיערך ביום **08/03/2018 בשעה 11:00** בקומה 5 בניין אשפוז ב' (חדש) במזמין. על המציע לצרף להצעה פרוטוקול סיור מציעים חתום. אם בסיור המציעים יתקבלו החלטות המוסיפות, גורעות או משנות תנאי מתנאי מכרז זה, תהיינה החלטות שתופענה בפרוטוקול סיור המציעים, סופיות ומחייבות.

5.6. למציע כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 על שם המציע לרבות:

א. אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ו**חוק מס ערך מוסף. תשל"ו-1975** או שהוא פטור מלנהלם ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

ב. תצהיר המאמת על ידי עורך דין, לפיו עד מועד ההתקשרות לא הורשע המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות לפי **חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים). תשנ"א-1991** ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, נוסח התצהיר מצ"ב כנספח א' למסמך זה.

ג. תצהיר המאמת על ידי עורך דין בדבר העסקת עובדים עם מוגבלות בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (תיקון מס' 10 והוראת שעה) התשע"ו-2016 ולחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, נוסח התצהיר מצ"ב כנספח ב' למסמך זה.

5.7. המציע הינו אזרח ישראלי ואם הינו תאגיד – תאגיד הרשום כדין בישראל.

5.8. למציע לא קיימים כל חובות לרשם החברות והוא אינו חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.

5.9. תנאים אלה מהווים דרישה מוקדמת להשתתפות במכרז, אי מילוי תנאי ו/או אי צירוף מסמך כלשהו יגרום לפסילת ההצעה על הסף ובטרם הדיון בוועדת המכרזים.

6. דרישות כלליות למכרז

6.1. על המציע לחתום על מסמכי המכרז במקומות המיועדים לכך.

6.2. על המציע לפרט את אופן תפעול החנות לממכר מזון איטלקי שהינה כאמור בשיטת דלפק מזון מהיר, לרבות כמות עובדים, תצוגת הסחורה, תצוגת הסלטים וכו'.

6.3. מפרט וקטלוגים שיוגשו על ידי המציע: המציע יגיש תמונות של סניפים שונים (לפחות שלושה סניפים), תפריט מוצע למקום מפורט ככול האפשר, ומפרט עיצוב מוצע, עדיפות להדמיה אלקטרונית.

6.4. המציע רשאי להגיש תוכניות להקמת חנות לממכר מזון איטלקי - כגון תוכנית העמדה אדריכלית של החנות וכל עזר תכנוני אחר שיוכל להאיר את איכות הצעתו של המציע. המזמין יספק למציעים, ככל שיידרש על ידם, תשריט בקנה מידה לצורך הכנת התוכנית. תוכניות **dwg**, לצורך תוכנית העמדה, יסופקו באמצעות הדוא"ל, לכל מי שישתתף בסיור המציעים וידרוש לקבל.

7. אישורים ומסמכים



יודגש: למרות החיוב לצרף את כל האישורים והמסמכים במצורף להצעה, ועדת המכרזים תהא רשאית, אך לא חייבת, ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לאפשר למציע אשר לא צירף להצעתו אישור ו/או מסמך מן המנויים לעיל, להשלים את המצאתם למזמין במסגרת פרק הזמן אשר ייקבע על-ידי הועדה וזאת כל עוד עולה בבירור על פני האישורים ו/או המסמכים הנ"ל כי היו קיימים ובעלי תוקף במועד הגשת ההצעה כפי שנדרש בתנאי המכרז.
האמור בפסקה זו לעיל לא יחול על הערבות הבנקאית אשר אי צירופה במועד הגשת ההצעה יגרום לפסילת ההצעה.

8. עידוד נשים בעסקים

מציע העונה לדרישות התיקון לחוק חובת המכרזים (מס' 15), התשס"ג – 2002 (להלן – "התיקון לחוק") לעניין עידוד נשים בעסקים יגיש אישור ותצהיר בהתאם לתיקון לחוק, לפיו העסק הוא בשליטת אישה.

9. תקופת ההתקשרות

המזמין יתקשר עם הזוכה במכרז זה לתקופה של 5 שנים החל ממועד מסירת החזקה, ובהתאם לתנאי ההסכם המצורף למכרז זה, מסמך ה' למסמכי המכרז.

המזמין יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות בארבע שנים נוספות ובהתאם לתנאי המכרז. הודעה על הארכת ההסכם תועבר לספק הזוכה לפחות 60 יום טרם סיום ההסכם ובהתאם לקבוע במסמכי המכרז.

10. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

ועדת המכרזים של המרכז הרפואי תבחר מבין ההצעות את זו המעניקה למזמין את מירב היתרונות וזאת בהתבסס על אמות המידה שלהלן:

| המשקל | הקריטריון |
|-------|--|
| 70% | א. אחוז מוצע מהפדיון |
| 30% | ב. התרשמות כללית של המזמין והיועץ מהמציע |
| 100% | סה"כ |

סעיף 10א' - ההשוואה בין המציעים לגבי סעיף זה, תיעשה באופן יחסי. המציע שיציע את האחוז הגבוה ביותר, יקבל את הציון הגבוה ביותר ושאר המציעים יקבלו ציון יחסי אליו.

סעיף 10ב' - ההתרשמות תתבצע על ידי וועדת המכרזים של המזמין ועל ידי היועץ מטעמה, על בסיס המסמכים שיוגשו על ידי המציע במסגרת סעיפים 6.2, 6.3 ו-6.4 לדרישות הכלליות במסמך זה. כל מציע ידורג בנפרד. הציון יהיו בין 1 ל-5 כאשר 5 הוא הציון הגבוה.

הצעה שתקבל ציון משוקלל נמוך מ- 75% בסעיף 10ב' לעיל, וועדת המכרזים תהא רשאית לפסול הצעתו.

11. ההצעה

11.1 על המציע לצרף להצעתו אסמכתאות בכתב אשר יעידו על עמידתו בתנאי הסף ובכל תנאי אחר מתנאי המכרז כמפורט במסמכי המכרז.

11.2 הצעת המחיר תוגש על גבי מסמך הצהרת המשתתף במכרז והצעת מחיר בסעיף טופס הצעת מחיר (בעט או במכונת כתיבה/הדפסה), חתומה כנדרש.

11.3 ההצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. על פי בקשת המזמין, בכתב, יאריך המציע את תוקף הצעתו ואת תוקף הערבות הבנקאית, עד לקבלת החלטה סופית של זכייה במכרז זה. לא האריך המציע את הצעתו ואת תוקף

הערבות הבנקאית בתוך 3 ימי עסקים מהמועד שהתבקש לעשות כן, תפסל הצעתו והוא לא ישתתף בהמשך ההליך, בלי שתוקנה לו זכות או תהיה לו טענה כלשהי כלפי המזמין.

- 11.4 הצעת המשתתף לא כוללת מע"מ.
- 11.5 מסמכי המכרז ייחתמו על ידי מורשי החתימה של המציע.
- 11.6 חתימתו של המציע במידה והוא יחיד תאומת על ידי עורך דין בהתאם לנוסח המצ"ב. במידה והמציע הוא תאגיד תיחתם ההצעה על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום בשמו להצעה יצורף אישור של רואה חשבון או עורך דין בדבר מורשי החתימה של התאגיד ואישור כאמור בדבר זהותם של החתומים על ההצעה בהתאם לנוסח המצ"ב.

12. המציע יצרף להצעתו:

- 12.1 תשקיף משתתף חתום ומלא.
- 12.2 3 חוזי שכירות לפחות המעידים כי הפעיל, בעצמו ו/או באמצעות זכיינים, נכון למועד הגשת ההצעות במכרז זה, לפחות 3 חנויות לממכר מזון איטלקי (אין צורך לצרף את כל החוזה ניתן להסתפק בעמוד המעיד על תקופת ההתקשרות ועמוד המכיל את חתימות הצדדים).
- 12.3 דוחות מבוקרים לשנת 2015 ו-2016, וכן תצהיר הכנסות של מורשה חתימה של המציע מאושר על ידי רו"ח לשנת 2017.
- 12.4 המחאה בנקאית או ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית, לא צמודה.
- 12.5 פרוטוקול חתום מסיור מציעים.
- 12.6 כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.
- 12.7 תעודת עוסק מורשה משלטונות מע"מ.
- 12.8 אישור מס הכנסה בדבר ניהול ספרים.
- 12.9 צילום תעודת הזהות של המציע, להוכחת היותו אזרח ישראלי ואם הינו תאגיד – העתק תעודת הרישום של התאגיד.
- 12.10 אישור על העדר חובות לרשם החברות, יש להציג נסח חברה עדכני של רשם התאגידים. הניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: www.justice.gov.il/MOJHeb/RashamHachvarot בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה".
- 12.11 פירוט אופן תפעול החנות לממכר מזון איטלקי – כנדרש במסמך א', סעיף 6.2 לתנאים הכלליים.
- 12.12 מפרט וקטלוגים כנדרש במסמך א', סעיף 6.3 לתנאים הכלליים.
- 12.13 המציע רשאי להגיש תוכניות להקמת חנות לממכר מזון איטלקי - התוכנית תכלול: תוכנית העמדה אדריכלית של החנות וכל עזר תכנוני אחר שיוכל להאיר את איכות הצעתו של המציע - כנדרש במסמך א', סעיף 6.4 לתנאים הכלליים.
- 12.14 מסמכים אחרים/נוספים הנזכרים במכרז זה.

13. דרישות המרכז הרפואי

- 13.1 כללי – הפעלת חנות לממכר מזון איטלקי בהפעלה ישירה או באמצעות זכיין. החנות תהיה מעוצבת ברמה הגבוהה ביותר. התפריט יכלול את המוצרים, כמפורט במסמך ב' למכרז.
- 13.2 כשרות: החנות לממכר מזון איטלקי תהיה כשרה ולא תופעל בשבת. הזוכה ימציא תעודת הכשר תואמת עם התחלת הפעלת החנות לממכר מזון איטלקי וידאג לחדשה עד תום תקופת ההתקשרות. תעודת הכשר תוצב בחזית החנות, במקום בולט. יובהר, כי הזוכה במכרז יישא בכלל ההוצאות הכרוכות בשמירה על כשרות בחנות.



13.3 **נגישות**: על מנת לאפשר נגישות לקבלת שירות לכלל האוכלוסייה, לרבות בעלי מוגבלויות, יקפיד הזוכה לעמוד בדרישות החוקים והתקנות להנגשת שירותים לבעלי מוגבלויות שיהיו בתוקף לאורך תקופת ההתקשרות.

13.4 **ימי ושעות פתיחה**: שעות הפעילות במסגרתן תהיה החנות לממכר מזון איטלקי פתוחה, יקבעו מעת לעת על ידי המזמין, לפי שקול דעתו הבלעדי. עד אשר יקבע אחרת שעות הפתיחה של החנות לממכר מזון איטלקי הן כדלקמן:

- בימים א'-ה שעות הפתיחה של החנות יהיו לא יאוחר מהשעה 11:00 בבוקר, ותריס הגלילה יפתח לא יאוחר מהשעה 9:00. סגירה בשעה 21:00 בערב.
 - בימי שישי וערבי חג – החל מהשעה 9:00 ועד שעה טרם כניסת השבת.
 - במוצ"ש/מוצאי חג - החל משעה לאחר צאת השבת ועד 22:00.
 - בשעות חורף שעה אחת פחות או יותר בהתאמה.
 - אין מניעה מפתיחה בשעות מוקדמות או מאוחרות יותר מהמצוין לעיל, בתיאום מראש עם המזמין.
 - החנות תהיה פתוחה בהתאם לפירוט המופיע לעיל למעט "ימי הסגירה הרשמיים".
- "ימי סגירה רשמיים"** לצרכי התקשרות זו משמעם ימי שבתון כללים כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951 וחוקי העזר של עיריית חדרה. יובהר כי למזמין שמורה הזכות להגביל את שעות ההפעלה שלעיל או לשנותם והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובתנאי שניתנה על כך הודעה בכתב 7 ימים בטרם ביצוע השינוי.

13.5 **הזוכה במכרז מתחייב להעניק לסגל עובדי המזמין הנחה קבועה, למשך כל תקופת ההתקשרות, בשיעור של 10% על כלל המוצרים הנמכרים בחנות כנגד הצגת כרטיס עובד.**

14. **הגשת הצעות**

הצעות מפורטות, במעטפה סגורה, נושאת ציון מכרז מספר 10/2018 יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, משרדו של המנהל האדמיניסטרטיבי, בניין אשפוז א', **עד ליום 09/04/2018 בשעה 13:00.**

מעטפה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תשתתף במכרז.

משלוח הצעה בדואר או בכל דרך אחרת אינו עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.

המציע יגיש את הצעתו, על כל צרופותיה ונספחיה, ב- **3 העתקים**, מלאה כראוי ונושאת את החותמת הרשמית של המציע וחתימתו (באמצעות מורשי החתימה מטעמו) **במקומות המיועדים.**

15. **הוצאות המכרז**

המציעים לא יהיו זכאים לתשלום כלשהו בגין הוצאות שהוציאו בקשר עם הגשת הצעה, בין אם זו תתקבל ובין אם לאו, ובין אם הושלמו הליכי המכרז או שהמכרז בוטל. מכל סיבה שהיא.

16. **הבהרות ושינויים**

16.1 לפרטים נוספים והבהרות לצורך הכנת הצעות למכרז ניתן לפנות בכתב לעו"ד אפרת קולטון זלמה, מרכזת וועדת מכרזים, באמצעות פקס 04-6344752, או באמצעות מייל EfratKZ@hy.health.gov.il או בכתובת ת.ד. 169 חדרה. המזמין לא יתחשב בפרטים או מידע שנמסרו ע"י גורם אחר.

המזמין רשאי לענות לפניית כאמור באמצעות דואר אלקטרוני. **פניה כאמור לעיל תעשה לא יאוחר מיום 15/03/2018.** מציע שלא יגיש פניה עד למועד זה יראוהו כמסכים לתנאי המכרז במלואם.

16.2 המזמין רשאי, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתו או בתשובה לשאלות המציעים. השינויים והתיקונים



כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של המציעים, בדואר רשום ו/או בפקסימיליה ו/או באמצעות דואר אלקטרוני.
המציע יצרף למסמכי ההצעה את הודעות המזמין כאמור כשהן חתומות בחתימתו, לאישור קבלתן, הבנתן והבאת האמור בהן בחשבון במסגרת הצעתו.

17. שמירת זכויות

- 17.1 המזמין יהא זכאי לאכוף על המשתתף שהצעתו תקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי ההסכם המצ"ב.
- 17.2 המזמין יהיה רשאי לבטל את המכרז ואת ההתקשרות על פיו בגלל סיבות תקציביות ו/או מנהליות ו/או ארגוניות ולמשתתפים או לזוכה לא יהיו שום טענות ו/או תובענות לפיצויים. כמו כן יהא רשאי המזמין לבטל ההזמנה להציע הצעות ולפרסם אחרת במקומה בתנאים דומים או אחרים.
- 17.3 המרכז הרפואי יהא רשאי אך לא חייב, להזמין כל אחד מן המציעים לפגישת התרשמות, אשר בה יתבקש כל מציע לפרט אודות ניסיונו ולתאר את הישגיו בניהול, קידום ופיתוח חנות לממכר מזון איטלקי, ובין היתר, באמצעות מצגת מתאימה ו/או בכל דרך הצגה אחרת שיודיע עליה המרכז הרפואי.

18. בחינת ההצעות

- 18.1 אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, אינו בעל תוקף כלפי המזמין ועלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 18.2 המזמין רשאי לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה, או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת המזמין מונעת הערכת ההצעה.
- 18.3 המזמין יבחר את הזוכה במכרז בהתאם לאמות המידה שנקבעו במסמכי מכרז זה. עם זאת, המזמין רשאי שלא לקבל כל הצעה שהיא, ואין בהזמנה זו כדי לחייב את המזמין להוציאה לפועל.
- 18.4 המזמין יהא רשאי לדרוש מהמציעים פרטים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונו המלאה גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המציע והצעתו במסגרת שיקוליו, כאמור.

19. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 19.1 עם קביעת הזוכה במכרז תימסר לו על כך הודעה בכתב.
המציע שיקבע כזוכה במכרז מתחייב לחתום עם המזמין על ההסכם תוך 14 ימים ממועד ההודעה, כאמור, או במועד מוקדם יותר, כפי שיקבע על ידי המזמין.
- 19.2 מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב, ויהא עליו לדאוג לסידורים המתאימים לקבלת הערבות שהומצאה על ידו עם הצעתו במכרז.
- 19.3 הודיע המזמין למי מהמציעים על קבלת הצעתו יהא אותו מציע חייב למסור למזמין, עם חתימת ההסכם עימו, בטוחות וערבות בסכום השווה לסכום דמי השכירות האמורים להשתלם על ידי השוכר במשך 3 חודשים בתוספת המע"מ החל עליהם על פי המפורט בהסכם.

19.4 היה ובמסגרת המו"מ שהתנהל עם המציע שזכה שונו בהסכמה תנאי הסכם ההתקשרות, ימציא המזמין למציע הזוכה, יחד עם הודעתו על זכייתו, ההעתק מההסכם המתוקן. הזוכה יהיה חייב, תוך 14 ימים מעת שתימסר לו הודעה בכתב על קבלת הצעתו, להעביר למזמין את עותק ההסכם המתוקן על כל חלקיו ונספחיו, כאשר ההסכם ונספחיו חתומים על ידו בכל עמוד בהתאם לנדרש.

20. כשיר שני

20.1 ועדת המכרזים רשאית להודיע, על מציע נוסף ככשיר לזכייה (להלן - "הכשיר השני"). המזמין רשאי להתקשר בהסכם עם הכשיר השני במקרה בו יתברר כי הזוכה איננו מסוגל או איננו מתכוון לעמוד בתנאי המכרז ו/או ההסכם.

20.2 ועדת המכרזים רשאית להחליט על הכשיר השני כזוכה במכרז בהתקיים אחד מן התנאים הבאים:

- א. הזוכה הראשון לא חתם על חוזה ההתקשרות;
- ב. הזוכה הראשון לא המציא מסמכים שנדרשו בחוזה ההתקשרות;
- ג. הזוכה הראשון חזר בו מהצעתו;
- ד. הזוכה הראשון לא קיים תנאי מוקדם להתקשרות;
- ה. הזוכה הראשון לא עמד באחת או יותר מההתחייבויות שלו לפי ההסכם ו/או הפר את ההסכם;
- ו. ועדת המכרזים החליטה לבטל את ההתקשרות מול הזוכה הראשון;

20.3 אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות המזמין לפעול בכל דרך חוקית אחרת במקרה זה, לרבות - מבלי לגרוע מכלליות האמור - לפרסם מכרז חדש, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

21. הרחבת או צמצום של היקף ההתקשרות

המזמין שומר לעצמו את הזכות לדרוש מן הספק להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות.

22. עיון במסמכי המכרז

22.1 בהתאם לתקנות חובת המכרזים, תשמ"ג-1993 (להלן - "התקנות") משתתף במכרז יהיה רשאי, בתוך 30 יום ממועד מסירת הודעה על תוצאות החלטת ועדת המכרזים לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים, התכתביותיה עם המציעים, חוות דעת מקצועיות שהוכנו לבקשתה, בעמדת היועץ המשפטי בוועדה ובהצעת הזוכה במכרז ולקבל עותק ממסמכים אלה למעט בחלקים של ההצעות ו/או מסמכים בהתאם למה שנקבע בתקנות ובהתאם לכל דין.

22.2 המציע מצהיר כי ידוע לו שעפ"י התקנות יתכן שתהיינה פניות של מציעים אחרים לראות את הצעתו במידה ויזכה במכרז.

22.3 במידה ולמציע פרטים בהצעה שהוא מבקש שיהיו חסויים בפני הצגה למציעים אחרים מטעמי סוד מקצועי או מסחרי, יציין במפורש אלו פרטים בהצעתו הוא מבקש שיהיו חסויים בצירוף נימוק, על גבי מסמך שיצרף להצעתו. מציע שלא יציין פרטים שכאלה, ייראה כמי שהסכים לחשיפת הצעתו כולה. ההחלטה הסופית על חיסיון סעיפים תהא של ועדת המכרזים בלבד. ועדת המכרזים תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה להציג כל מסמך שלהערכתה המקצועית אינו מהווה סוד מסחרי והוא דרוש כדי לעמוד בדרישות של חוק חובת המכרזים. בהגשת הצעתו מסכים ומאשר המציע מראש כי אין ולא יהיו לו כל טענות, דרישות או תביעות כנגד המזמין בגין כל החלטה בנדון.

22.4 יובהר כי בכל מקרה הצעת המחיר של המציע תהיה גלויה למציעים האחרים, ובמסגרת הליך העיון בהצעות ניתן יהיה להציג כאמור.

22.5 מציע, אשר עמד בתנאי המכרז והצעתו לא התקבלה, המעוניין לעיין במסמכי המכרז כאמור לעיל, יוכל לעשות זאת תמורת תשלום סך של 300 ₪.



- 22.6 במידה ובחר מציע כי פרטים מהצעתו יהיו חסויים, לא יהיה רשאי אותו מציע לראות פרטים אלה בהצעות אחרות.
- 22.7 עיון במסמכי המכרז יעשה בהתאם לחוק, התקנות ובהתאם לכל דין ולאחר תאום מראש עם עו"ד אפרת קולטון זלמה, מזכירת ועדת מכרזים אצל המזמין.

23. אישור המציע

- אני מאשר כי קראתי את כל האמור לעיל, הבנתי אותו, וככל שהדברים נוגעים להתחייבויותי אם אזכה במכרז, אני מתחייב כי אבצע אותם בהתאם לאמור.
- הערות, השגות או שאלות שהיו לי (אם היו כאלה) הועלו על ידי בפני נציגי המזמין לפני הגשת הצעתי וקבלתי בקשר אליהם תשובה מספקת להנחת דעתי.
- אני מצהיר בזאת כי הפעלת החנות לממכר מזון איטלקי תבוצע בהתאם לאמור במסמכי מכרז זה ובהסכם המצורף.

חתימה וחותמת המציע

נספח א' למסמך א'תצהיר העדר הרשעות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

(אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו-1976

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר _____ לרכישת _____ עבור _____.
אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "**בעל זיקה**" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "**חוק עסקאות גופים ציבוריים**"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו. משמעותו של המונח "**עבירה**" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק. המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

המציע ובעל זיקה אליו **לא הורשעו** ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "**מועד להגשה**") מטעם המציע בהתקשרות מספר _____ לרכישת _____ עבור _____.

המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **וחלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **ולא חלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימה וחותמת

_____ שם

_____ תאריך

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

_____ חתימה וחותמת

_____ מספר רישיון

_____ תאריך

נספח ב' למסמך א'**תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות**

על פי סעיף 1ב2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם עורך התקשרות מספר _____ לאספקת _____ עבור _____ . אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

(סמן X במשבצת המתאימה):

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 לא חלות על המציע.
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן.

במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

- המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
- המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

- המציע מתחייב כי ככל שיזכה במכרז יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
- המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו **פעל ליישומן** (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך

חותמת ומספר רישיון

חתימה



המרכז הרפואי
הלל יפה
Hillel Yaffe
Medical Center

ת.ד. 169, חדרה 38100, ISRAEL | Tel. +972-4-6304221 | FAX: +972-4-6344752 | 04-6344752. סקס | 04-6304221. טל. 169, חדרה 38100, ISRAEL | Tel. +972-4-6304221 | FAX: +972-4-6344752 | 04-6344752. סקס | 04-6304221. טל. <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

מסמך ב'פירוט המוצרים למכירהלהלן פירוט המוצרים המותרים למכירה:

| פירוט | סוג המוצרים |
|---|-------------|
| חנות לממכר מזון איטלקי (כשר), בשיטת דלפק מזון מהיר, הכוללת מכירת פרטי המזון שלהלן או חלקם: פיצות, דברי מאפה איטלקיים בלבד, פסטות בהכנה במקום, דוכן בצורת ויטרינה של סלט להרכבה עצמית. | מזון |
| מכירת משקאות קלים בלבד. | משקאות |

המציע מתחייב להעמדת עמדת סלטים איכותית וכמפורט לעיל.

יודגש כי חלק מהוויטרינה של הסלט להרכבה עצמית תהיה באורך של 3 מטר רץ לפחות. יודגש כי ללא הפעלה של דוכן סלטים להרכבה עצמית כאמור, לא תאושר ההצעה.

מובהר כי לא תותר מכירת מאפים שאינם מאפים באוריינטציה איטלקית כגון דברי מאפה קונדיטוריה, כעכים, ומוצרים אחרים.

לא תותר מכירת שתייה קלה בבקבוקים של ליטר ויותר. לא תותר מכירת קפה ומוצרים.

מסמך ג'

לכבוד
ועדת המכרזים
המרכז הרפואי הלל יפה

א.ג.ג.,

**הצהרת המשתתף והצעת מחיר במכרז פומבי מספר 10/2018
להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי
במרכז הרפואי הלל יפה**

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז ואת דוגמת ההסכם, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה כי הבנו ואנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם וכי לא נציג כל תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים שקיבלנו, במידה ובקשנו, את כל ההסברים בכל הקשור להזמנה להציע הצעות ולמסמכי מכרז זה.
3. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמציעים במכרז, כי יש לנו את היכולת המקצועית, היכולת הפיננסית ועובדים מקצועיים לביצוע השירותים הכלולים במכרז וכי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז.
4. הננו מצהירים כי למדנו והבנו על בוריו את מפרט השירותים והדרישות ויתר מסמכי המכרז כלשונם. אנו מצהירים כי הבאנו בחשבון בהצעתנו את כל התנאים שהוזכרו לעיל.
5. אנו מתחייבים, במידה והצעתנו תזכה במכרז זה, לשמור על תוקפם של כל האישורים וההיתרים האחרים להם אנו נדרשים או נידרש לצורך הזכייה במכרז ולמתן השירות, משך כל תקופת ההתקשרות.
6. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
7. אנו מאשרים כי המחירים הכלולים בהצעת המחיר להלן כוללים את כל ההוצאות, בין המיוחדות, בין הכלליות ובין האחרות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בביצוע האמור במכרז זה, בהתאם לדרישות מסמכי המכרז, וכי לא נציג כל תביעה או טענה בשל אי הבנה ו/או אי ידיעת תוכן מסמכי המכרז, תנאי ההסכם ו/או נספחיו.
8. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות.
9. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו לבנכם.
10. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לחתום עמכם על הסכם תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה מכם או במועד מוקדם יותר, כפי שיקבע על ידכם בהתאם לדוגמת ההסכם שצורפה למכרז זה ומסכימים שכל המסמכים המצורפים למכרז זה יהוו חלק בלתי נפרד ממנו ומשלימים זה את זה. כמו כן נמציא במועד החתימה על ההסכם את הערבויות ואישורים כפי שידרשו.



11. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי הארגון בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם הארגון על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

12. אנו מצהירים כי ידוע לנו שהמזמין יהא רשאי לבטל את המכרז ואת ההתקשרות על פיו בשל סיבות תקציביות ו/או מנהליות ו/או ארגוניות ולא תהייה לנו שום טענות ו/או תובענות לפיצויים.

13. ידוע לנו כי המזמין אינו מתחייב לקבוע את ההצעה הזולה ביותר, או כל הצעה שהיא כזוכה וכי בחירת הזוכה תעשה בהתאם לאמות המידה שנקבעו במכרז זה.

14. מסמכים ואסמכתאות

14.1. ידוע לנו שאי מילוי ו/או אי צירוף מסמך כלשהו ו/או עריכת שינוי ותוספת במסמכי המכרז עלולים לגרום לפסילת הצעתנו על ידי ועדת המכרזים.

14.2. ידוע לנו כי הדרישה להצגת מסמכים ואישורים המעידים על עמידה בכל תנאי המכרז הן הכלליים והן המיוחדים הנה מצטברת ואי עמידה באחד מהם עלולה לגרום לפסילת הצעתנו.

15. הצעת מחיר

15.1. ידוע לנו כי החלטות ועדת המכרזים תתבססנה על אמות המידה שנקבעו, התשקיף והמסמכים שצורפו להצעתנו זו.

15.2. טופס הצעת מחיר

בהתאם לפנייתכם שבנדון, מוגשת בזאת הצעה בלתי חוזרת, לרבות הצעת מחיר בלתי חוזרת, של החתומים מטה, עבור ביצוע מלוא ההתחייבויות הנכללות במסמכי המכרז שבנדון ולרבות שכירת המושכר בהתאם לתנאי הסכם השכירות המצורף כמסמך ה' למסמכי המכרז.

דמי השכירות המוצעים על ידינו עבור ביצוע כל התחייבויותינו כאמור לעיל וכמפורט במסמכי המכרז ובהסכם ההתקשרות הנספח לו, הינם כמפורט להלן:

"דמי השכירות" - המוצעים על ידנו יהיו כמפורט להלן:
לשם תשומת לב והדגשת עניין: דמי שכירות המינימליים או דמי שכירות כאחוז מהפדיון החודשי, הגבוה מביניהם.

15.2.1. דמי השכירות בתקופת השכירות הבסיסית יהיו בשיעור של:

18,000 ש"ח לחודש + מע"מ (ובמילים: שמונה עשר אלף שקלים שח), לכל המושכר (להלן – "דמי השכירות המינימליים")

או

_____ אחוז מהפדיון החודשי + מע"מ ולא פחות מ-8% מהמחזור, לכל חודש מחודשי השכירות.

הגבוה מביניהם

15.3 דמי השכירות הן בתקופת השכירות הבסיסית והן בתקופות השכירות הנוספות (ככל שקיימות), הקבועים לעיל, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. לדמי השכירות יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

15.4 הערות:

- לכל המחירים המפורטים בהצעת המחיר יתווסף מע"מ כחוק כשיעורו ביום התשלום בפועל.
- אנו מאשרים ומצהירים כי קראנו את הסכם השכירות המצורף כמסמך ה' למסמכי המכרז (לרבות הנספחים להסכם השכירות כולל נספח א' להסכם השכירות), וכי אנו נשלם את דמי השכירות, בהתאם להוראות הסכם השכירות והתניותיו.

חתימת המציע על טופס ההצעה

שם המשתתף _____ כתובת _____
 טלפון _____ טל. סולארי _____ פקס _____
 איש הקשר _____

_____ חתימה וחותמת
 _____ תאריך

אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מרחוב _____
 מס' _____ עיר _____ מאשר בזאת כי היום _____
 חתמו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____
 וה"ה _____ ת.ז. _____ על מסמכי מכרז
 מספר _____.

_____ תאריך
 _____ חתימה וחותמת/ עו"ד/רו"ח

אישור נוסף במידה והמציע הינו תאגיד

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מרחוב _____
 מס' _____ עיר _____ מאשר בזאת כי חותמת התאגיד בצירוף
 חתימותיהם של ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
 _____ שחתמו מטעם התאגיד דלעיל על מסמכי מכרז מספר _____

זה בפני, מחייבים את התאגיד לכל דבר ועניין.

_____ תאריך
 _____ חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח



מסמך ד'

**מכרז פומבי מספר 10/2018
להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי
במרכז הרפואי הלל יפה**

תשקיף משתתף

ההתייחסות בנספח זה הינה ל"חברה", לפיכך, יש למלא הפרטים בנספח זה בהתאם לסוג האישיות המשפטית של המציע (חברה / שותפות / עוסק / אחר), בשינויים המחויבים.

א. נתונים כלליים:

_____ : סוג האישיות המשפטית:
 _____ : שם החברה:
 _____ : מס' חברה:
 _____ : מועד יסוד:
 _____ : כתובת:
 _____ : מס' טלפון:
 _____ : מס' פקס:
 _____ : איש קשר:
 _____ : כתובת דואר אלקטרוני:

ב. מנהלים ובעלי זכויות חתימה:

| שם פרטי | שם משפחה | מס' תעודת זהות | תפקיד |
|---------|----------|----------------|-------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

ג. מספר עובדי החברה: _____.

ד. אנו מהווים "רשת" כהגדרתה במסמכי המכרז, המונה _____ סניפים בפריסה ארצית, מזה _____ שנים, מתוכם _____ סניפים המנוהלים ישירות על ידנו ו- _____ סניפים המנוהלים על ידי זכיינים.

ה. בכוונתנו לנהל את החנות לממכר מזון איטלקי במזמין בעצמנו/באמצעות זכיון מטעמנו (מחק את המיותר).

אנו מודעים לכך כי הפעלת החנות לממכר מזון איטלקי באמצעות זכיון מטעמנו, תתבצע רק בכפוף להסכמת המזמין מראש ולפי שיקול דעתו הבלעדי ובהתאם לקבוע בהסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז. במידה ויאשר המזמין הפעלה באמצעות זכיון מטעמנו כאמור, אנו נדאג כי הזכיון יקיים את כל תנאי ההסכם, מסמך ה' למסמכי המכרז, ובכל מקרה הרשת תחוב כלפי המזמין בהסכם לכל דבר ועניין.

ו. מספר החנויות ו/או העסקים דוגמת העסק נשוא מכרז זה אותם מנהל המציע (בין באמצעות רשת ובין באמצעות זכיינים) במשך תקופה רציפה של 2 שנים לפחות שקודמות למועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה:

| שם ומיקום הסניף | שטח הסניף | תחילת הפעלת הסניף | סיום הפעלת הסניף (ככל שהסניף עדיין פעיל יש לציין זאת) | הפעלה ישירה/באמצעות זכיון (לפרט את פרטי הזכיון) |
|-----------------|-----------|-------------------|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

ז. מספר החנויות ו/או העסקים דוגמת העסק נשוא מכרז זה אותם מנהל המציע בעצמו ו/או באמצעות זכיינים נכון למועד הגשת ההצעות במכרז זה:

| מיקום הסניף | שטח הסניף | תחילת הפעלת הסניף | סיום הפעלת הסניף (ככל שהסניף עדיין פעיל יש לציין זאת) | שם הזכיון (כלל שמנוהל על ידי זכיון) |
|-------------|-----------|-------------------|---|-------------------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

ח. מחזור המכירות של החברה בין השנים 2015-2017 היה, כדלקמן:

1. שנת 2017 _____.
2. שנת 2016 _____.
3. שנת 2015 _____.

ט. הערות:

| | | | |
|--------------|-------|--------|-------|
| _____ | _____ | _____ | _____ |
| חתימה וחותמת | תפקיד | שם מלא | תאריך |

אישור

אני הח"מ עו"ד/רו"ח _____ אשר כתובתי היא _____, שהנני עו"ד/רו"ח של המציע, מאשר כי מסמך זה נחתם בפני ע"י ה"ה _____ ו- _____, אשר חתימתם בצירוף חותמת המציע כפי שנעשו לעיל מחייבת את המציע לכל דבר ועניין ולאמור במסמך זה.

_____ עו"ד / רו"ח

מסמך ה'

**מכרז פומבי מספר 10/2018
להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי
במרכז הרפואי הלל יפה**

הסכם שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם בחדרה ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין: המרכז הרפואי הלל יפה
ת.ד. 169, חדרה
(להלן: "המשכיר" ו/או "המרכז הרפואי")

מצד אחד

לבין: _____
ח.פ. / ת.ז. _____
מרחוב _____
(להלן יחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר מצהיר כי הינו בעל הזכויות בחטיבת הקרקע הידועה גם בכינוי המרכז הרפואי הלל יפה (להלן "המקרקעין"), והמורשה מטעם מדינת ישראל בהתאם לחוק נכסי המדינה, התשי"א – 1951, ולתקנות שהותקנו מכוחו, להתקשר בחוזה שכירות לגבי שטח המקרקעין;

והואיל: והשוכר זכה במכרז 10/2018 להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי במתחם המסחרי במרכז הרפואי הלל יפה (להלן – "המכרז");

והואיל: והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים במכרז ובהסכם זה;

אי לכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפרשנותו.

2. הגדרות

בהסכם זה יינתנו למונחים הבאים המשמעויות הנתונות להן להלן, אלא אם כן משמעות אחרת נובעת מהקשרם של דברים:

"דמי השכירות" דמי השכירות המינימליים כהגדרתם במסמכי המכרז או דמי השכירות כאחוז מהפדיון, הגבוה מביניהם, כקבוע במסמך ג' למסמכי המכרז.

"המדד הבסיסי" כמפורט בנספח התנאים המיוחדים.

"המדד החדש" המדד הידוע במועד בו אמור להתבצע כל תשלום או חישוב על פי הסכם זה, אך לא פחות מהמדד הבסיסי.



שטח בגודל של כ-1,759 מ"ר במרכז הרפואי, המיועד לשימושים מסחריים. "המתחם המסחרי"

חנות לממכר מזון איטלקי במתחם המסחרי, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים אשר תושכר לשוכר על פי הסכם זה. "המושכר"

הסכם שכירות זה על נספחיו ותוספותיו כפי שיהיו מעת לעת. "הסכם" או "הסכם השכירות"

פירושו מדד המחירים לצרכן, כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יפורסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו או אם יפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה הני"ל, תחושב עליית המדד בהתחשב בשינויים הני"ל. "מדד"

כקבוע בהסכם זה ובנספח התנאים המיוחדים. "מסירת החזקה"

בהתאם לקבוע בהסכם זה ובנספח התנאים המיוחדים. "דמי הניהול"

נספח א' המצורף להסכם זה, ומוסיף ומשלים את הוראותיו. בכל מקרה של ספק סתירה או אי ודאות בין האמור בנספח התנאים המיוחדים ובין האמור בהסכם יגברו הוראות נספח התנאים המיוחדים. "נספח התנאים המיוחדים"

כל העבודות שעל השוכר לבצע במושכר על מנת להכשיר את המושכר מהמצב שיקבלו מאת המשכיר למצב כשיר לפתיחת עסקו של השוכר במושכר. "עבודות השוכר"

פירושו כל תמורה, תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר והנובעים מכל מכירותיו במושכר ו/או מהעסקים המתנהלים במושכר לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים או טובין מכל מין וסוג שהוא הניתנים ע"י השוכר, בין אם שירותים או טובין אלה ניתנים בשטח המושכר או נמסרים או ניתנים בדרך של הפניית הלקוחות מהמושכר לקבלת השירות או הטובין במקום אחר. "פדיון"

למרות האמור לעיל, לא ייכלל בפדיון תשלומים שישלמו בעלי זיכיונות לשוכר בגין זיכיונם. כמו כן לא ייכלל בפדיון תקבול בגין החזר סחורה לספקים.

מבלי לפגוע בכלליות ההגדרה דלעיל תכלול הגדרת "פדיון" גם: תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא המתקבלים ע"י בעלי זיכיונות אשר יקבלו רשות מהשוכר למכירה או למתן שירותים במושכר (בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהמשכיר). תקבולים והכנסות המתקבלים ע"י השוכר ו/או בעלי זיכיונות כני"ל ממכירה באשראי ו/או באמצעות כרטיסי אשראי, שקים עתידיים, המחאות מתנה ושי (על פי ערכם הנקוב), מכונות המופעלות באמצעות מטבעות וכיוצא בזה (אם וככל שהותר לשוכר להפעילן במושכר), יחשבו כמתקבלים במועד ביצוע המכירה, ולא במועד קבלת התשלום בפועל על ידי השוכר.

שטח המושכר ברטו כשהוא כולל את שטח כל ריצפת המושכר, בצרוף כל עובי הקירות הפנימיים והחיצוניים של המושכר (גם שהם גובלים עם שטחי ציבור ומבואות) ומחצית עוביים של קירות המושכר הגובלים עם עסקים אחרים. השוכר מתחייב לכך שלא "שטח המושכר"

יקים בשום דרך או צורה שהיא גלריה במושכר, לרבות כל משטח עילי המאפשר אחסון מכל מן וסוג, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

תקופת השכירות המפורטת בסעיף 10 להסכם.

"תקופת השכירות"

כל אחת מתקופות השכירות הנוספות המפורטות בנספח התנאים המיוחדים (אם וככל שניתנו לשוכר הזכויות להאריך את תקופת השכירות הבסיסית).

"תקופת שכירות נוספת"

3. נספחים

כל הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהסכם השכירות, בין אם צורפו לו ובין אם לא.

נספח א' - נספח התנאים המיוחדים

נספח ב' - בוטל

נספח ג' - התוכניות

נספח ד' 1 - המפרט הטכני לעבודות המשכיר

נספח ד' 2 - מפרט הטכני לעבודות השוכר

נספח ה' - אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר

נספח ו' - אישור עריכת ביטוחי השוכר

נספח ז' - נוסח ערבות בנקאית

נספח ח' - נוסח שטר החוב

נספח ט' 1 ו-ט' 2 להסכם - התחייבות לשמירה על סודיות והנחיות אבטחת מידע

נספח י' - תקנון ההפעלה של המתחם המסחרי

נספח יא' 1 - כתב התחייבות ושחרור

נספח יא' 2 - כתב ערבות והתחייבות לשיפוי

נספח יב' - נהלי תברואה ושמירת מזון

מסמכי מכרז פומבי מספר 10/2018 להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

4. השכירות והמושכר

4.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר את המושכר לתקופת השכירות והשוכר שוכר בזאת מן המשכיר את המושכר לתקופת השכירות בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

4.2. שכירות השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על שוכר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקוניהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו ו/או יותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות השוכר והמושכר.

4.3. הצדדים מצהירים בזאת כי השוכר לא שילם ולא נדרש לשלם למשכיר דמי מפתח בגין השכירות על פי הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שהשוכר נדרש לבצע במושכר אינם ולא יהיו שינויים יסודיים והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם, והשוכר לא ייחשב שוכר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר בשום דרך או צורה שהיא.

4.4. יובהר, כי במשך כל תקופת מועד מתן הרשות ותקופת השכירות לרבות תקופות שכירות נוספות, ככל שיהיו, השוכר הינו בר רשות בלבד במקרקעין.

4.5. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מהמשכיר ו/או משוכר חלופי, לא דמי מפתח ולא כתשלום עבור השיפורים ו/או ההתקנות במושכר ולא בכל אופן אחר.



5. המושכר ושטחו

תיאור המושכר הינו כמפורט בנספח התנאים המיוחדים ובתוכניות.

- 5.1 שטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות המפורט בנספח התנאים המיוחדים הינו סופי ומוחלט.
- 5.2 תיתכנה סטיות קלות בין התוכניות והמפרט הטכני לעבודות המשכיר לבין הביצוע בפועל. בכפוף לכך שהסטיות אינן מהותיות בטיבן ו/או באופיין לא תהא לשוכר כל טענה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר היה ושטח המושכר ו/או מיקומו ו/או צורתו יהא שונה מהשטח המפורט בתוכניות, ובלבד שהסטייה לא תהא מהותית. סטייה לא מהותית תחשב סטייה הנמוכה מ-10% לגבי כל אחד מהפרמטרים שלהלן: שטח; מיקום; מיפתח ועומק.

6. הצהרות הצדדים

6.1 המושכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- א. להתאים את המושכר בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם זה כנספח ג' (להלן "התוכניות") ובהתאם למפרט הטכני המצורף כנספח ד' 1 להסכם זה (להלן "המפרט הטכני לעבודות המשכיר") ובהתאם לדרישות הדין.
- ב. כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרותו עם השוכר בהסכם זה.

6.2 השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- א. ראה ובדק את המושכר וסביבתו, את התוכניות, ואת יתר הנספחים למכרז ולהסכם זה וכן את השימושים המותרים במושכר וכי הוא מודע לכל הפרטים המתייחסים למושכר ולאפשרויות השימוש בו, ובכפוף לנכונות כל הצהרות המשכיר הנוגעות לעניין, הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם או כל טענה אחרת בקשר לכך.

- ב. ידוע לו שהמשכיר יהא רשאי להכניס שינויים בתוכניות המושכר ו/או באופן חלוקתו ו/או בתיאור הטכני שלו, מכל סיבה שהיא ולשוכר לא תהא כל טענה בקשר לכך ובלבד שהשינויים לא יהיו בתוך המושכר גופו. על אף האמור לעיל המשכיר יהא רשאי לערוך שינויים גם בתוך המושכר גופו, ככל שהצורך בכך יהא מאילוצים הנובעים מהוראות הרשויות השונות ו/או מהוראות בטיחות של כל גוף מוסמך על פי דין ו/או מאילוצי שיווק ו/או ממערכות שהמשכיר מבקש להעבירם במושכר. ידרשו שינויים כאמור, יעשה המשכיר את מירב המאמצים לשמר את המושכר, ככל שניתן, באותו מיקום ומידות המצוינות בתשריט המושכר. בכל מקרה בו השינויים שבוצעו כאמור חורגים באופן מהותי מהקבוע בתוכניות יהא רשאי השוכר לבטל הסכם זה מבלי שתהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר וזכות הביטול האמורה נתונה לשוכר למשך 30 יום למן המועד בו הובא לידיעתו שינוי כאמור. למרות האמור לעיל מובהר במפורש כי סטיות לא מהותיות כהגדרתם בסעיף 5 לעיל לא יחשבו כשינויים במושכר אשר המשכיר מנוע מלבצע ולגביהם יחולו הוראות סעיף 5 הנ"ל ולא תחול זכות הביטול הקבועה בסעיף זה.

- ג. ידוע לו שהמשכיר מתכוון לבנות ו/או להשכיר, במועד שימצא לנכון, במקרקעין מבנים נוספים לכל שימוש ו/או מטרה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וכי השוכר מודע לכך ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור רשאי המשכיר, לפי שקול דעתו הבלעדי והמוחלט, וללא כל צורך בהסכמת השוכר לבצע כל שינוי, תיקון או תוספת בניה בתכניות ו/או במושכר ו/או בשטח המקרקעין לרבות בניה מבנים נוספים ו/או בניה קומה ו/או קומות נוספות ו/או הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים ו/או שינוי בפתחים ובמעברים ו/או שינוי חניונים ו/או בדרכי הגישה ו/או הגדלת ו/או הקטנת השטחים המסחריים והאחרים במקרקעין (להלן: "השינויים") וזאת גם לאחר מועד מסירת

החזקה במושכר לשוכר. כן יהיה רשאי המשכיר לעשות שימוש בשטחים הנוספים שיווצרו כתוצאה מהשינויים ללא כל הגבלה וללא כל צורך בהסכמה שהיא מצד השוכר. המשכיר יהיה זכאי להשכיר, למכור, להסב ולעשות כל פעולה אחרת בשטחים הנוספים הנ"ל. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר לעשות את כל הפעולות האמורות, לשתף עמו פעולה ככל שיידרש ולהימנע מלהפריע בעדו בכל אופן שהוא. המשכיר מתחייב לבצע את הפעולות הנ"ל באופן שלא תהא בהן הפרעה בלתי סבירה בנסיבות העניין, לניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות גישה סבירה ובטוחה של הציבור הרחב למושכר.

7. עבודות השוכר

- 7.1. לא יאוחר מ-30 יום לאחר חתימת הסכם זה, ימסור השוכר לבדיקת המשכיר ולאישורו מפרטים טכניים, כתבי כמויות ותכניות מותאמות לביצוע, של כל עבודות השוכר כשהם חתומים על ידי השוכר.
- 7.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל התוכניות יכללו תכניות של שימוש בחומרי גמר, עיצוב ויטרינה, פריסת מחיצות וחלוקת המושכר לחללים נפרדים, תכניות חשמל, לרבות מיקום נקודות וחיבורי חשמל, טלפון, תקשורת, מיזוג אוויר, מחשבים וכיו"ב, פריסה של גופי תאורה הצללות וכל פרט אחר הקשור בעבודות השוכר.
- 7.3. המשכיר יעביר את התוכניות ליועצים מטעמו, לרבות אדריכל ויועץ בטיחות, ובהתאם להנחיותיהם המקצועיות הוא יהא רשאי לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לסרב לאשרם ובלבד שסירוב לאשר ו/או דרישה לבצע שינויים בתוכניות השוכר יהיו מנימוקים סבירים בלבד. מוסכם כי דרישה שהמושכר יעוצב ויבנה ברמה גבוהה הינה נימוק סביר שהשוכר מתחייב לקיימו ולבצע את כל הפעולות והשינויים הנדרשים לשם כך.
- 7.4. לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י המשכיר תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר למשכיר מפרטים טכניים ותוכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיו של המשכיר, תוך 14 יום. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי המשכיר, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידו, הכל כאמור לעיל, יקראו להלן "תוכניות השוכר".
- 7.5. מובהר כי אישורי המשכיר ו/או מי מטעמו, לרבות האדריכל ו/או יועצים אחרים של המשכיר, אין בהם כדי להטיל על המשכיר ו/או מי מטעמו כל אחריות בקשר עם תוכניות השוכר, והשוכר בלבד יהא אחראי לכל פגם, סתירה, וטעות בתוכניות השוכר וכן לכל נזק שייגרם לו ו/או למשכיר עקב כך.
- השוכר מתחייב לבצע את עבודות השוכר בהתאם לתוכניות השוכר ללא כל חריגה, אלא אם כן קיבל את אישור המשכיר לחריגה מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב השוכר לבצע את כל העבודות המפורטות בנספח ד' בהתאם להנחיות ולמפרטים הקבועים בנספח הנ"ל.
- 7.6. המשכיר יאפשר לשוכר לבצע את עבודות השוכר לפחות 90 יום קודם למועד מסירת החזקה (להלן: "מועד מתן הרשות"). המשכיר מתחייב כי עד למועד מתן הרשות ישלים את העבודות שהוא אמור לבצע בתוך המושכר, ככל שאלה עשויות לעכב את השוכר בביצוע עבודות השוכר וכי לא תהא כל מניעה הקשורה במשכיר להשלמת עבודות השוכר עד למועד מסירת החזקה. על אף האמור לעיל, המשכיר יהא רשאי לבצע חלק מהעבודות אותן הוא מחוייב לבצע במושכר תוך כדי ביצוע עבודות השוכר במושכר, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם המשכיר על מנת לאפשר לו לבצע את עבודותיו כאמור.
- 7.7. מעמדו של השוכר במושכר במהלך התקופה ממועד מתן הרשות ועד למועד מסירת החזקה יהא מעמד של בר רשות מטעם המשכיר כאשר רשות זו שתינתן לשוכר ניתנת לביטול מידי על ידי המשכיר בכל עת או להפסקה מעת לעת, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, וכאשר הרשות מוגבלת במפורש לביצוע עבודות השוכר במושכר בלבד.

- 7.8. השוכר יהא אחראי לתאום העבודות עם המשכיר ועם קבלניו וכן עם כל גורם אחר הקשור

בביצוע עבודות במושכר, לרבות שוכרים נוספים במתחם המסחרי. השוכר מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג המשכיר על התקדמות עבודות השוכר וכן להמציא לו מדי פעם, לפי דרישת נציג המשכיר, לאישור לוח זמנים בקשר עם ביצוע עבודות השוכר. השוכר מתחייב כי עבודות השוכר יבוצעו על פי לוחות הזמנים והשלבים אשר יקבעו מעת לעת על ידי המשכיר והוא מתחייב לדווח מבעוד מועד לנציג המשכיר על כל סטייה או חריגה צפויה מהם.

7.9. המשכיר רשאי לפקח על ביצוע עבודות השוכר באמצעות נציג מטעמו. השוכר מתחייב כי במהלך התקופה ממועד מתן הרשות ועד מועד מסירת החזקה ובמהלך ביצוע עבודות השוכר, הוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראות נציג המשכיר וכל מי מטעמו.

7.10. מובהר בזאת כי חריגת השוכר מהוראות נספח ד'2 ו/או מתוכניות השוכר אשר אושרו על ידי המשכיר, יהיו הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה המשכיר יהא זכאי למנוע את ביצוע ו/או המשך ביצוע עבודות השוכר החורגות מתנאי האישור ולדרוש כי השוכר ישיב את מצב המושכר לקדמותו מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

7.11. לא השיב השוכר את המצב לקדמותו ו/או לא תיקן את החריגה, רשאי המשכיר אך לא חייב, להשיב את המצב לקדמותו בעצמו ועל השוכר יהא לשאת בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו למשכיר כתוצאה מכך.

7.12. לצורך ביצוע עבודות השוכר, השוכר מתחייב להשתמש אך ורק בבעלי מקצוע מורשים ומיומנים, בציוד ובחומרים תקינים כפי שפורטו בתוכניות השוכר. השוכר לבדו יהא אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו לשם ביצוע עבודות השוכר, משך כל זמן הימצאותם בשטח המרכז הרפואי.

7.13. השוכר ו/או מי מטעמו לא יהא רשאי לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחי ביה"ח שמחוץ למושכר או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורו המפורש מראש ובכתב של המשכיר. בכל מקרה בו ניתן אישור המשכיר כאמור אזי מוסכם במפורש כי המשכיר וכל מי מטעמו לא יהיו אחראים לכל נזק ו/או גניבה שיגרמו לחומרים ולציוד כאמור ובשום מקרה לא יחשבו כ"שומרים" על פי כל דין של הציוד ו/או החומרים הנ"ל ו/או של עבודות השוכר, לרבות על פי חוק השומרים, תשכ"ז-1967.

7.14. השוכר והוא בלבד יהא אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם למושכר ו/או למושכרים ו/או לשוכרים אחרים ו/או למשכיר ו/או לכל צד ג' שהוא בגין, עקב או מחמת ביצוע עבודות השוכר.

7.15. השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו (לרבות קבלנים וקבלני משנה המועסקים בביצוע עבודות השוכר) ינקטו בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים למניעת אובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או רכושו שכל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע עבודות השוכר כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב השוכר כי הוא או מי מטעמו ישמעו להוראות הבטיחות שיקבעו מעת לעת על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו וינקטו באמצעי זהירות נאותים ויקיימו את הוראותיו של כל דין המסדיר את ביצוע עבודות השוכר, לרבות "נוהל בטיחות קבלני חוץ ונותני שירות" של המשכיר. השוכר מתחייב להתייצב עם חתימת הסכם זה ובטרם תחילת ביצוע העבודות על ידו בפני הממונה על הבטיחות מטעם המשכיר לקבלת הדרכה וחתימה על העתק הנוהל.

7.16. באם יידרש היתר בניה או כל רישיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות. המשכיר ישתף פעולה ויחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, ככל שהם אושרו על ידו. המשכיר לא ישא בכל הוצאה הקשורה לקבלת רישיונות/היתרים כאמור לעיל.

7.17. המשכיר יספק לשוכר מים וחשמל, תמורת תשלום, בעת ביצוע עבודות השוכר.



8. מסירת החזקה

- 8.1. בכפוף לקיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה מתחייב המשכיר למסור לשוכר את החזקה במושכר במועד הקבוע בנספח התנאים המיוחדים והשוכר מתחייב לקבל את החזקה במושכר במועד הנ"ל.
- 8.2. עד למועד מסירת החזקה ישלים המשכיר את בניית המתחם המסחרי, למעט עבודות הפיתוח הסביבתי של המתחם המסחרי, הגינון וכל יתר עבודות הגמר שאין בהם בכדי למנוע את פתיחת המתחם המסחרי.
- 8.3. מוסכם בזאת כי איחור של עד 90 יום במסירת החזקה לשוכר על ידי המשכיר, מכל סיבה שהיא, לא ייחשב להפרת ההסכם. כמו כן מוסכם כי בכל מקרה בו חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטת המשכיר כגון מצב חירום רפואי ו/או מצב לחימה ו/או מחסור בפועלי בנין ו/או בחומרי בניה ו/או עקב עבודות השוכר ו/או כח עליון - ידחה מועד מסירת החזקה למשך פרק זמן בו נגרם העיכוב, וזאת בנוסף לזכות לאחר ב-90 יום כאמור.
- 8.4. המשכיר יזמין את השוכר כ- 30 יום לפני מועד מסירת החזקה לבדוק את התאמת המושכר לתוכניות, למפרטים הטכניים, לתוכניות השוכר ולהוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב להופיע במועד שיקבע על ידי המשכיר או במועד אחר שיתואם בין הצדדים. כל צד מתחייב לתקן את הדרוש תיקון עד למועד מסירת החזקה. אולם מוסכם כי ליקויים במושכר אותם על המשכיר לתקן יכול וידחו למשך תקופה של עד 90 יום ובלבד שלא יהא בהם בכדי למנוע מהשוכר להשלים את עבודות השוכר ולהפעיל את המושכר החל ממועד מסירת החזקה ללא כל הפרעה ממשית ובלתי סבירה
- 8.5. בסמוך לפני מסירת החזקה במושכר לשוכר יערכו הצדדים פרוטוקול מסירת חזקה ובו יפורטו הליקויים אשר טרם הושלמו על פי האמור לעיל. בפרוטוקול יקבע לוח זמנים לביצוע התיקונים בהתאם לעקרונות הקבועים לעיל. מובהר כי הימנעותו של השוכר לערוך פרוטוקול מסירת חזקה ו/או סירובו לקבל את החזקה בניגוד להוראות הסכם זה יהוו הפרת הסכם זה והמשכיר יהא רשאי לקבוע כי השוכר קיבל את החזקה במושכר במועד בו אמור היה לקבל את החזקה בו, וזאת לכל דבר וענין, לרבות לענין חיוב השוכר בתשלומים החלים החל ממועד מסירת החזקה.
- 8.6. השוכר מתחייב לפתוח את המושכר לקהל הרחב במועד מסירת החזקה ולפתחו לרשות הקהל הרחב כשהמושכר מוכן על כל ציודו ומתקניו וכשהוא מכיל מתקנים, מוצרים ועובדים באיכות וברמה גבוהים ובכמות נאותה המתאימים למטרת השכירות.
- 8.7. מוסכם בזאת כי כל עיכוב בהשלמת בניית המושכר ופתיחתו, למעט עיכוב שיגרם לביצוע עבודות השוכר עקב מעשה או מחדל של המשכיר וכל מי מטעמו, לא יהווה עילה לדחיית מועד מסירת החזקה ו/או לדחיית מועד תחילת תשלום דמי השכירות.
- 8.8. השוכר לא יהא רשאי לפתוח את עיסקו במושכר לקהל לפני מועד מסירת החזקה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. במידה והשוכר קיבל את אישור המשכיר ופתח את עסקו במושכר לפני מועד מסירת החזקה יהא מועד מסירת החזקה המועד בו פתח השוכר את עיסקו כאמור, וזאת לכל דבר וענין.
- 8.9. השוכר לא יהא רשאי לפתוח את עיסקו במושכר לפני שהשלים את כל התחייבויותיו שמועד קיומם הינו עד למועד מסירת החזקה, אולם לא יהא באי פתיחה כאמור בכדי לגרוע מחובתו של השוכר לשאת בכל התשלומים החלים עליו החל ממועד מסירת החזקה.
- 8.10. הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.

9. רישוי עסק

9.1. השוכר מתחייב לקבל את כל ההיתרים הדרושים על פי חוק לניהול עסקו במושכר זאת בטרם הפעלת המושכר, ולהציגם למשכיר לפי דרישתו. השוכר יישא על חשבונו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת ההיתרים כאמור לכל רשות מוסמכת.

9.2. הוצאת רישיון עסק להפעלת המושכר תהא באחריות השוכר ועל חשבונו. השוכר מצהיר כי הוא בקי ומצוי בעסק אותו הוא עומד לנהל במושכר וכי בדק את כל הצריך בדיקה לעניין זה ומצא שניתן לקבל רישיון עסק להפעלת המושכר למטרת השכירות. אם מסיבה כלשהי, לא קיבל השוכר היתר לניהול עסקו במושכר, לא יהיה בכך כדי לפטור את השוכר מחיוביו על פי הסכם זה לרבות תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה עד תום תקופת השכירות כקבוע בהסכם זה, אלא אם כן קיבל צו סגירה בגין אי קבלת רישיון עסק והסיבה לאי קבלת הרישיון כאמור נובעת ממעשה או מחדל של המשכיר שאז, ורק אז, יהא רשאי השוכר להודיע - וזאת לא יאוחר מ-10 ימים ממועד בו הודע לו באופן סופי כי לא יינתן לעסקו רישיון עסק כאשר הסיבה לכך נובעת ממעשה ו/או מחדל של המשכיר - בהודעה של 15 יום מראש ובכתב על סיום תקופת השכירות ולפנות את המושכר בתום 15 ימים מהיום הנ"ל.

למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר לא יפעיל את המושכר ללא היתר ו/או רישיון עסק כדין.

9.3. השוכר ישא בעצמו בכל קנס ו/או עונש שיוטלו בגין ניהול עסקו במושכר ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר וכל מי מטעמו, וזאת בין אם יוטלו על השוכר ישירות ובין אם יוטלו על המשכיר שאז מתחייב השוכר לשלם הקנס ו/או העונש ו/או לשפות המשכיר מיד עם דרישתו.

9.4. השוכר מתחייב שלא להפר הוראת כל דין בכל הנוגע לשימוש במושכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לשלם לגופים המייצגים בעלי זכויות יוצרים ו/או מבצעים את התשלומים המגיעים להם בגין שימוש במוסיקה ו/או שירים ו/או כיו"ב במושכר.

10. תקופת השכירות ואופציה להארכתה

תקופת השכירות של המושכר הינה למשך 60 חודשים החל ממועד מסירת החזקה (להלן – "תקופת השכירות").

המשכיר יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תקופת השכירות בארבע שנים נוספות. הודעה על הארכת ההסכם תועבר לשוכר לפחות 60 יום טרם סיום תקופת השכירות.

11. דמי שכירות

השוכר מתחייב לשלם למשכיר במשך כל תקופת השכירות את דמי השכירות כמפורט להלן:

11.1. **דמי השכירות המינימליים** - ישולמו על ידי השוכר לקרן מחקרים רפואיים, פיתוח תשתיות ושירותי בריאות (ע"ר) ליד המרכז הרפואי הלל יפה (להלן – "הקרן") אחת לחודש מראש וזאת לא יאוחר מהיום הראשון של כל אחד ואחד מחודשי השכירות, ולא יאוחר מהיום ה-1 לחודש בגינו הם משתלמים.

דמי השכירות כאחוז מהפדיון – ככל שדמי השכירות כאחוז מהפדיון גבוהים מדמי השכירות המינימליים ישלם השוכר למשכיר, סך בשקלים השווה להפרש בין דמי השכירות המינימליים לבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון (להלן: "**דמי השכירות הנוספים**"), וזאת בגין כל חודש וחודש מחודשי השכירות ובמשך כל תקופת השכירות.

דמי השכירות הנוספים יחושבו, על בסיס רבעוני קלנדרי (היינו רבעונים המתחילים בחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר) (להלן: "הרבעון הרלוונטי") וישולמו 15 ימי עסקים לאחר תום הרבעון הרלוונטי.

ככל שמועד מסירת החזקה מאוחר ל- 1 לחודש הקלנדרי בו הוא חל, ישולמו דמי השכירות המינימליים עבור אותו חודש במועד מסירת החזקה.

יובהר ויודגש כי דמי השכירות ישולמו החל ממועד מסירת החזקה, כהגדרות



בנספח התנאים המיוחדים, אף אם השוכר לא הפעיל/פתח את המושכר במועד זה וזאת למעט במקרה בו הפעלת המושכר התעכבה בשל סיבות התלויות במשכיר.

- 11.2. לא יאוחר מה-14 לכל רבעון רלוונטי כאמור, ימציא השוכר לקרן דיווח מלא בו יפורט הפדיון ברבעון הרלוונטי.
- 11.3. השוכר מתחייב לנהל מערכת הנהלת חשבונות אשר תתאים לעריכת ביקורת שתיערך מפעם לפעם ע"י המשכיר ו/או הקרן ואשר תידרש לצורך קביעת דמי השכירות הנוספים. מבלי לפגוע באמור לעיל, בכל מקרה בו השוכר אינו מפעיל יותר מחנות אחת, ימציא השוכר לקרן מדי רבעון העתק מהדו"חות שהגיש לשלטונות מע"מ ברבעון שחלף, אולם לא יהא בכך בכל מקרה משום הודאה מצד המשכיר ו/או הקרן כי הדיווחים למע"מ תואמים את היקף הפדיון האמתי במושכר.
- בתום כל שנה קלנדרית ימציא השוכר לקרן אישור מאת רואה החשבון של השוכר בדבר היקף הפדיון השנתי (תוך חלוקה חודשית) ותיבדק ההתחשבות כמפורט לעיל. יתרת דמי השכירות הנוספים שטרם שולמה, תשולם על-ידי השוכר לקרן בתוך 10 ימים מגמר ההתחשבות. במידה ועקב טעות בתום לב היה הפדיון שדווח על ידי השוכר גבוה מהפדיון האמתי כפי שידווח על ידי רואה החשבון בסוף השנה יקוז השוכר סכום זה מהתשלום הבא שיהא עליו לשלם לקרן וזאת באישור מראש ובכתב מהנהלת הקרן. למען הסר ספק מובהר כי חישוב דמי השכירות הנוספים יעשה על בסיס רבעוני ולא על בסיס שנתי.
- 11.4. השוכר יאפשר לר"ח של המשכיר ו/או של הקרן לערוך בדיקה של ספרי השוכר, ככל שאלו נוגעים לפדיון במושכר. העלתה הבדיקה כאמור כי הדוחות שהוגשו על ידי השוכר לא היו מדויקים לרעת המשכיר/הקרן יישא השוכר בעלות הבדיקה הנ"ל, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למשכיר ו/או לקרן על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 11.5. השוכר מתחייב לשלם את מלוא דמי השכירות, במשך כל תקופת השכירות (לרבות תקופות האופציה שמומשו, ככל שקיימות), אפילו יצא מהמושכר ו/או לא יעשה בו כל שימוש ו/או שימוש חלקי, תהיה סיבת אי השימוש אשר תהיה. למען הסר ספק, השוכר לא יהיה רשאי בכל מקרה להביא את השכירות לסיומה ו/או לעזוב את המושכר ו/או שלא להפעילו לפני תום תקופת השכירות.
- 11.6. לדמי השכירות ולכל תשלום בו חב השוכר למשכיר ו/או לקרן על פי הסכם זה יתוסף מע"מ כדין.
- 11.7. הקרן תמציא לשוכר חשבונית מס בגין דמי השכירות אשר ישולמו על ידו.
- 11.8. להקלת גבית דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה יחתום השוכר כלפי הקרן ו/או המשכיר על כתבי הרשאה לחיוב חשבון בנוסח המקובל בבנקים בישראל. השוכר מתחייב להמציא את כתבי ההרשאה הנ"ל כשהם חתומים על ידי סניף הבנק של השוכר לפני מועד קבלת הרשות לביצוע עבודות השוכר. קבלתם חתומים הינה תנאי מקדמי לביצוע עבודות השוכר. השוכר מתחייב כי ההרשאות יהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות ובמידת הצורך יחדשן מעת לעת.
- 11.9. הקרן ו/או המשכיר רשאים להורות לשוכר לדווח את הפדיון היומי והחודשי למערכת מידע ממוחשבת, והשוכר מתחייב לדווח את נתוני הפדיון של המושכר למערכת זו, לפי דרישת הקרן ו/או המשכיר.
- 11.10. הפרת הוראות סעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.
- 11.11. הקרן ו/או המשכיר יהיו רשאים לפעול על פי כל דין לצורך גביית חובות הנובעים מאי תשלום דמי השכירות ו/או מעיכוב בתשלומם. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בקבוע בכל סעיף מסעיפי הסכם זה ו/או מהקבוע בכל דין.

12. דמי ניהול



- 12.1 השטחים הציבוריים במתחם המסחרי ינוהלו באמצעות המשכיר ו/או הקרן או באמצעות חברת הניהול. השוכר מתחייב לחתום ככל שיידרש ובכל עת שיידרש, על הסכם ניהול בנוסח שיהא מקובל אצל המשכיר ו/או הקרן או חברת הניהול.
- 12.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכיר ו/או הקרן רשאים לבצע כל פעולה על פי הסכם זה באמצעות חברת הניהול, לרבות גביית דמי שכירות וכל תשלום אחר וכן להטיל על חברת הניהול להיות נציגת המשכיר ו/או הקרן בקשר לכל דבר ועניין על פי הסכם זה.
- 12.3 כל פניה, דרישה או פעולה של חברת הניהול לשוכר בשם המשכיר ו/או הקרן תחשב כפניה, דרישה או פעולה של המשכיר ו/או הקרן, והשוכר מתחייב לנהוג כלפי חברת הניהול בכל עניין כאמור כשם שעליו לנהוג כלפי המשכיר ו/או הקרן על פי הסכם זה.
- 12.4 בנוסף לדמי השכירות החודשיים, השוכר מתחייב לשלם לקרן ו/או לחברת ניהול, בהתאם להחלטת המשכיר, דמי ניהול בשווי של 10 ₪ למ"ר בהתאם לשטח המושכר בתוספת 25%, בסך של 756.3 ₪ לחודש, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. דמי הניהול ישולמו תמורת שירותים הניתנים על ידי המשכיר בשטחים הציבוריים לרבות ניקיון השטחים הציבוריים, תאורה בשטחים הציבוריים, תחזוקה וכיוצא בזה.

13. הוצאות בגין תשתיות

עם החתימה על הסכם זה, ישלם השוכר לקרן, סכום חד פעמי בסך של 18,470 ₪, לצורך כיסוי הוצאות המשכיר בהתאם להתחייבויותיו על פי נספח ד'1.

14. מטרת השכירות ובלעדיות

- 14.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר לצורך מטרת השכירות המפורטת בנספח התנאים המיוחדים בלבד (לעיל ולהלן "מטרת השכירות") והוא מתחייב בזה לא להשתמש ולא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות. השוכר מתחייב כי העסק שינוהל במושכר ישא את השם המסחרי הנקוב בנספח התנאים המיוחדים והוא לא יהא רשאי לשנותו ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 14.2 השוכר מתחייב בזה שלא לשנות את מטרת השכירות ללא הסכמת המשכיר שתינתן מראש ובכתב. המשכיר יהא רשאי לסרב לשינוי מטרת השכירות מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 14.3 המשכיר יהיה רשאי להפעיל בשטחים שמחוץ למושכר, לרבות במעברים ובשטחים הציבוריים, עסקים לפי שיקול דעתו הבלעדי, בעצמו או באמצעות אחרים, וכן להשכיר שטחים ו/או להעניק זכויות בשטחים שמחוץ למושכר לכל מטרה שימצא לנכון. לשוכר אין ולא תהיה כל טענה לענין זה, והוא מוותר בזה על טענה כנגד שימוש שיעשה בשטחים אשר מחוץ למושכר.
- 14.4 ידוע לשוכר והוא מסכים לכך כי המשכיר יהיה רשאי להעניק, על פי שיקול דעתו, זכויות בלעדיות לשימושים ו/או עיסוקים מסוימים במבני ביה"ח השונים. השוכר מתחייב שלא לפגוע בכל דרך ו/או צורה שהיא בזכויות הבלעדיות שיוענקו על ידי המשכיר, ובלבד שלא תיפגע האפשרות להפעיל את המושכר למטרת השכירות.
- 14.5 בכל מקרה של סתירה בין מטרת השכירות ובין ההגבלות המפורשות לעיל תפורש מטרת השכירות באופן המצומצם ביותר.
- 14.6 מוסכם מפורשות כי לשוכר לא ניתנה כל בלעדיות שהיא אלא אם כן נכתב מפורשות בנספח התנאים המיוחדים אחרת.

15. השימוש במושכר



- 15.1. השוכר ינהל עסקו אך ורק בתחומי המושכר. השוכר מתחייב שלא להחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מיטלטלין אחרים שהם (להלן: "מיטלטלין") מחוץ למושכר ללא הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. בכל מקרה שימצאו מיטלטלין כלשהם של השוכר מחוץ למושכר מבלי שנתקבלה על כך הסכמת המשכיר כאמור, יהיה המשכיר רשאי לסלקם על חשבון השוכר, לאחר מתן הודעה לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לעשות כן, ולא תהיה על המשכיר כל אחריות בקשר להם.
- 15.2. השוכר יימנע מיצירת מטרד כלשהו, ובכלל זה מתחייב השוכר שלא להשמיע מוזיקה אל מחוץ למושכר ושלא לגרום לרעש חזק, לריחות, זיהומים, עשן ולזעזועים העלולים להפריע למטופלים ולמבקרים במרכז הרפואי.
- 15.3. השוכר ימלא אחר דרישות הרשויות המוסמכות לרבות דרישות המשכיר, עיריית חדרה, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בכל הקשור לשמירת ניקיון, אחסנת מזון, עמידה בהוראות התברואה, בטיחות, אגירה ופינוי אשפה, ריחות וכיו"ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לעמוד בנהלי תברואה ושמירת מזון המפורטים בנספח יב' להסכם זה. יובהר כי המשכיר יערוך ביקורות תקופתיות בנוגע לאמור בסעיף זה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- 15.4. השוכר מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, על השימוש בו ועל העסק, העבודה והפעולות המתבצעות בו.
- 15.5. השוכר מתחייב לפעול בהתאם לקבוע בתקנון ההפעלה של המתחם המסחרי ו/או כל שינוי ו/או עדכון שייעשה בו מעת לעת, משך כל תקופת השכירות. התקנון הראשוני מצ"ב להסכם זה נספח י" ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 15.6. השוכר מתחייב לא להרחיק למערכת הביוב פסולת שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת הנ"ל, או לפגוע בפעילותה התקינה, או העלולות לסכן את השימוש הרגיל במקורות מים או כל מקור אחר.
- 15.7. השוכר יפנה פסולת מעסקו אך ורק למקומות המיועדים לכך ובשום פנים ואופן לא לפחי האשפה שיוצבו במעברים. המשכיר יקבע מעת לעת את השעות בהן תפונה הפסולת ואת הנתבי בו על השוכר לפנות את הפסולת והשוכר מתחייב למלא הוראות אלו. כמו כן יקבע המשכיר מעת לעת את נתיבי הפריקה והטעינה והשוכר מתחייב למלא הוראות אלו.
- 15.8. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ולא לבצע בו כל פעילויות, באופן העלול לגרום לסיכונים כלשהם, אלא אם תינתן לכך הסכמת המשכיר מראש ובכתב. ניתנה הסכמה כאמור, מתחייב השוכר לקיים ביטוח להנחת דעתו של המשכיר בפני כל נזק לגוף ולרכוש העלול להיגרם מסיכונים כאמור, ולהציג בפני המשכיר אישור על עריכת ביטוח כאמור.
- 15.9. השוכר מתחייב כי כל פריקה וטעינה תעשה אך ורק בשטח שיוגדר לצורך זה על ידי המשכיר. המשכיר יהא רשאי לקבוע מעת לעת את שעות הפריקה והטעינה והשוכר מתחייב לבצע את הפריקה והטעינה בשעות שיקבעו על ידי המשכיר ובהתאם להנחיות שינתנו על ידו מעת לעת.
- 15.10. השוכר מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות כל אדם או גוף שיוצב מטעם המשכיר, בשטח המושכר, לרבות הוראות שיינתנו לשוכר בכל הנוגע לפעילות בתוך חנותו ולעיצוב חלון הראווה שלו. השוכר מתחייב להישמע לכל הוראה של המשכיר או מי מטעמו הנוגעת לעיצוב חלון הראווה של המושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב השוכר שלא להציב בחלון הראווה של המושכר אמצעים המושכים את עינו של האדם, דוג' אורות מנצנצים, פנסים זוהרים למיניהם, שילוט מואר למינהו. המונח "חלון ראווה" - משמעו - עומק של 100 סמ' מהוויטרנה של המושכר.
- 15.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהא המשכיר רשאי מעת לעת לקבוע תקנון לגבי כללי ההתנהגות במתחם המסחרי ובבית החולים והשוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנון, כפי שיהיו מעת לעת. המשכיר יהיה רשאי להטיל קנסות של עד מאה דולר בגין כל מקרה של הפרת הוראות התקנון ו/או הוראות סעיף זה והשוכר מתחייב לשלם את הקנס מיד עם דרישתו.
- 15.12. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת להפעלה מעולה של עסק כמפורט

במטרת השכירות, כי יפעיל את המושכר כמפורט במטרת השכירות ויחזיקו על צידו ומתקניו ברמה מעולה, וכי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו, באמצעות כוח אדם מיומן, מצוין ומתאים, וכי ידוע לו כי המושכר הושכר לו על ידי המשכיר בהסתמך על הצהרתו זו. השוכר מתחייב להפעיל את עסקו במושכר בהגיונות.

15.13 השוכר מתחייב להתחיל להפעיל את המושכר ברציפות למטרת השכירות, החל ממועד מסירת החזקה ולא לחדול מלהשתמש במושכר למטרת השכירות במהלך כל תקופת השכירות. הפעלת המושכר ו/או השימוש בו לעניין סעיף זה, משמע, הפעלתו בשעות ובמועדים שיקבעו מעת לעת על ידי המשכיר.

15.14 עד למתן הודעה אחרת יהיו **שעות ההפעלה** של המושכר כדלקמן:

- בימים א'-ה שעות הפתיחה של המושכר יהיו לא יאוחר מהשעה 11:00 בבוקר, ותריס הגלילה יפתח לא יאוחר מהשעה 9:00. סגירה בשעה 21:00 בערב.
- בימי שישי וערבי חג – החל מהשעה 9:00 ועד שעה טרם כניסת השבת.
- במוצ"ש/מוצאי חג - החל משעה לאחר צאת השבת ועד 22:00.
- בשעות חורף שעה אחת פחות או יותר בהתאמה.
- אין מניעה מפתיחה בשעות מוקדמות או מאוחרות יותר מהמצוין לעיל, בתיאום מראש עם המזמין.
- המושכר יהיה פתוח בהתאם לפירוט המופיע לעיל למעט "ימי הסגירה הרשמיים".
- "ימי סגירה רשמיים" לצרכי התקשרות זו משמעם ימי שבתון כללים כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951 וחוקי העזר של עיריית חדרה.
- יובהר כי למשכיר שמורה הזכות להגביל את שעות ההפעלה שלעיל או לשנותם והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובתנאי שניתנה על כך הודעה בכתב 7 ימים בטרם ביצוע השינוי.

15.15 מובהר בזה כי אי פתיחת המושכר לתקופה מצטברת של עד 7 ימים בשנה (למטרות ספירת מלאי, שיפוצים מקומיים וכיו"ב) לא תחשב כהפרת הוראות הסכם זה ולא תחויב בפיצוי הקבוע להלן.

15.16 השוכר מתחייב שלא לפתוח את המושכר בשבתות, חגים ומועדי ישראל, אלא אם כן קיבל את אישור המשכיר מראש ובכתב. כמו כן, מתחייב השוכר שלא לפתוח את המושכר בימי חול מעבר לשעות ההפעלה אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בכל מקרה בו נתן המשכיר את אישורו לפתיחה כאמור הרי שאישור זה הוא זמני והמשכיר, על פי שיקול דעתו הבלעדי, רשאי בכל עת להודיע לשוכר על ביטולו. כמו כן, מוסכם כי בכל מקרה בו ניתן אישור המשכיר כאמור יחולו ההוראות הבאות: כל נזק ו/או הוצאה, לרבות הוצאות חשמל, ניקיון, אבטחה וכד' שייגרמו למשכיר ו/או לשוכרים אחרים כתוצאה מפתיחת המושכר בשבתות, חגים ומועדי ישראל ו/או מעבר לשעות ההפעלה (הכל לאחר קבלת אישור המשכיר), יחולו במלואם על השוכר ובמידה ויהיו שוכרים נוספים שיפתחו במועדים האמורים יחולקו ההוצאות הנ"ל בין העסקים הפועלים במועדים הנ"ל, על פי המפתח שיקבע על ידי המשכיר.

15.17 למניעת ספקות מובהר כי אישורו של המשכיר להפעלת המושכר במועדים הנזכרים לעיל הינו בגדר "חוסר התנגדות בלבד" ובכל מקרה על השוכר מוטלת החובה להשיג את כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי כל דין ודרישות כל רשות לשם הפעלת המושכר במועדים הנזכרים לעיל והוא מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר וכל מי מטעמו על כל נזק ו/או עוגמת נפש שיגרמו לו בגין, עקב או מחמת ההפעלה כאמור.

15.18 לא הפעיל השוכר את המושכר ו/או חדל השוכר להשתמש במושכר, למעט מסיבות של כח עליון, או מסיבות התלויות במעשה ו/או מחדל של המשכיר, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים והתנאים העומדות למשכיר ו/או לקרן על פי הסכם זה מוסכם בזאת כי בגין כל יום בו לא פתח השוכר את המושכר ללא שקיבל על כך אישור מראש ובכתב מאת המשכיר ישלם השוכר פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור השווה ל-100 ₪ בגין כל מ"ר (סכום הפיצוי יוצמד למדד) משטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות וזאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם את דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה בגין התקופה בה לא פתח את המושכר כאמור. השוכר מצהיר כי הפיצוי הנ"ל נקבע בהערכה זהירה

ושקולה של הנזקים העשויים להיגרם למשכיר ו/או לקרן עקב אי פתיחת המושכר כאמור.

15.19. השוכר רשאי למכור במושכר רק את המוצרים המפורטים במסמך ב' למסמכי המכרז. מכירת מוצרים אחרים, תהא בכפוף לאישור מראש ובכתב מהמשכיר. המחירים של המוצרים שימכרו במושכר, יהיו סבירים ובהתאם למחירי השוק באזור המתחם המסחרי. יובהר ויודגש כי המשכיר רשאי לדרוש הוזלת המחירים ככל שיחשוב כי מחירים אלה אינם סבירים. השוכר מתחייב בזאת להיענות לדרישה כאמור מטעם המשכיר.

15.20. השוכר מתחייב להעניק לסגל עובדי בית החולים הנחה קבועה, למשך כל תקופת ההתקשרות, בשיעור של 10% על כלל המוצרים הנמכרים במושכר כנגד הצגת כרטיס עובד.

16. אחזקת המושכר, תיקונים ושינויים

16.1. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב תקין ושלם להנחת דעת המשכיר. כן מתחייב השוכר להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולגרום לכך שבמשך כל תקופת השכירות יימצא המושכר, על כל מתקניו, במצב תקין ולהימנע מכל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או למתקן ממתקניו.

16.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יקפיד השוכר על הניקיון במושכר וסביבתו, ויגרום לסילוק כל פסולת מהמושכר וסביבתו. מובהר ומוסכם בזה כי השוכר לבדו יהיה אחראי לפינוי פסולת מהמושכר אל דחסני האשפה או המיכלים ו/או כל אמצעי אחר אשר יוצבו במרכז הרפואי לפי שיקול דעת המשכיר. השוכר מתחייב כשיפנה קרטונים לדחסן הקרטונים במשכיר וידאג לדחיסתם ע"י עובדיו שקיבלו הדרכה ואושרו ע"י ממונת הבטיחות של המרכז הרפואי.

16.3. במקרה שלדעת המשכיר לא ימלא השוכר אחר התחייבויותיו לפי סעיף זה, יהיה רשאי המשכיר לבצע במושכר כל עבודת אחזקה ותיקונים לפי שיקול דעתו, בין בעצמו בין על ידי אחרים על חשבון השוכר, ובלבד שנתן על כך הודעה לשוכר זמן סביר מראש. השוכר יחזיר למשכיר ו/או למי מטעמו, תוך 15 יום מיום שנדרש לכך על ידי המשכיר, כל סכום שהוציא המשכיר לאחזקת המושכר בתוספת 15% כדמי טיפול.

16.4. המשכיר מתחייב לתקן בעצמו או באמצעות אחרים ועל חשבוננו אך ורק נזקים במושכר, אשר מקורם בליקויי קונסטרוקציה ו/או ליקויי רטיבות ו/או ליקויי חדירות מים למושכר, בכפוף לכך שלא נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו. כן יתקן המשכיר פגמים במערכות החשמל המים והתקשורת בשטחים הציבוריים שעד החיבור למושכר, בכפוף לכך שלא נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו. מובהר ומוסכם בזה כי המשכיר לא יהיה אחראי לתיקון פגם או ליקוי אשר נגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים ו/או בזדון של השוכר ו/או של מי מטעמו, לרבות עובדיו, או של מי מהמבקרים במושכר. כמו כן לא יהא המשכיר אחראי לנזקים שנגרמו בגין עבודות השוכר. תיקונים כאמור לעיל אשר באחריות המשכיר וע"פ הנקבע בהסכם זה, יבוצעו לראשונה בתום שנת השכירות הראשונה ולאחר מכן לפי הצורך בהתחשבות בעונות השנה. על אף האמור מוסכם כי תיקונים דחופים אשר באחריות המשכיר ע"פ הנקבע בהסכם זה, הפוגעים ביכולת להפעלת המושכר לייעודו, יתוקנו בהקדם האפשרי עד כמה שהדבר ניתן.

16.5. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר, ו/או למי מטעמו לבצע תיקונים ו/או עבודות אחזקה הנוגעים למושכר, למושכר אחר ו/או לשטחים הציבוריים מתוך שטח המושכר והקירות החיצוניים ו/או הפנימיים שלו, לאחר תאום מראש. כמו כן, מתחייב השוכר לאפשר למשכיר להעביר מעת לעת דרך המושכר צינורות ו/או מוליכים ו/או כבלים של חשמל מים ביוב ותקשורת. המשכיר מתחייב כי ביצוע כל העבודות כאמור יעשה עד כמה שהדבר ניתן באופן בו יוצממו הנזקים ואי הנוחות של השוכר וכי המשכיר יחזיר את המצב לקדמותו מיד עם סיום העבודה. בכל מקרה בו עקב ביצוע העבודות נמנע מהשוכר מלהפעיל את המושכר באופן סביר במשך תקופה העולה על שני ימי עסקים - יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות בגין כפל התקופה בה לא יכול היה להפעיל את המושכר, והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף בגין כך.

16.6. איסור ביצוע שינויים - השוכר מתחייב כי במהלך תקופת השכירות לא יבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודת בניה ו/או שיפוץ ו/או הריסה במושכר ו/או במערכותיו (להלן "שינויים") ללא שקיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בכל מקרה בו ניתנה הסכמת המשכיר יחולו על

השינויים שיבצע השוכר כאמור כל הוראות סעיף 7 בהתאמה, לרבות עריכת ביטוחים מתאימים לביצוע העבודות, כקבוע בהסכם זה. המשכיר לא ימנע הסכמתו לביצוע שינויים פנימיים אשר אינם קשורים לקונסטרוקציה ו/או לתוספת שטחים, אלא מנימוקים סבירים בלבד, ובלבד שנתבקש אישור לביצוע השינויים מראש ובכתב.

16.7. פעל או ניסה השוכר לפעול בניגוד לאמור בס"ק 16.6 לעיל, יהיה המשכיר רשאי למנוע בעד השוכר מלבצע את השינויים וכן לתבוע את סילוקם ופירוקם של השינויים לאלתר והחזרת המצב לקדמותו, והשוכר יהיה חייב לבצע את דרישת המשכיר מיד עם דרישתו. לא עשה כן השוכר יהא רשאי המשכיר לבצע את החזרת המצב לקדמותו בעצמו ולחייב את השוכר בכל הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בצירוף 15% דמי טיפול.

16.8. חניות, שטחי ציבור ורכוש משותף - השוכר מצהיר כי ידוע לו כי לא תינתן לו ו/או ללקוחותיו כל זכות לחניה במקרקעין ו/או בסביבתם וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. השוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהו בחדרי שירות, במתקנים משותפים, במדרכות, בכבישים, באזורי החניה ובכל שטח ציבורי אחר שמחוץ למושכר, אלא למטרה לשמה נועדו שטחי ציבור אלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב השוכר שלא להוציא ו/או להציג שחורה ו/או פרסום ו/או קידום מכירות מחוץ לגבולות המושכר. הפרת האמור בסעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.

17. אחריות שיפוי וכח עליון

17.1. השוכר לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדיו ו/או למשכיר ו/או למי מטעמם ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במרכז הרפואי ו/או לכל אדם אחר, אשר ינבעו, בין במישרין ובין בעקיפין, מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל מי מטעמו. בנוסף לכך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר יישא בחבות המוטלת עליו על פי דין בגין אובדן ו/או נזק אשר יגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו בקשר לפעילות השוכר במושכר.

17.2. המשכיר וכל מי שבא ו/או פועל מטעמו לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו. כמו כן, לא יישאו הם בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו במושכר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שיימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול במידה והנזק האמור לעיל נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני ו/או בזדון של המשכיר או כל מי מטעמו, ובכל מקרה המשכיר לא יהיה אחראי לנזק תוצאתי ואובדן הכנסות. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי המשכיר ו/או כל מי מטעמו.

17.3. השוכר מתחייב בזה לשפות את המשכיר ו/או כל מי מטעמו, במלוא הסכום בגינו חויב המשכיר ו/או מי מטעמו בעקבות תביעה בגין האובדן או הנזק להם אחראי השוכר כאמור בסעיף 17.1 לעיל ו/או אשר המשכיר אינו אחראי להם על פי האמור בסעיף 17.2 לעיל, וכן בגין ההוצאות הסבירות אשר המשכיר נשא בהן לשם ההתגוננות מפני התביעות כאמור, ובלבד שהמשכיר מתחייב להודיע לשוכר בהקדם אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור בסעיף זה לעיל ולאפשר לשוכר להתגונן מפניה.

17.4. השוכר מצהיר כי המשכיר אינו מחויב לקיים שמירה ו/או הגנה על המושכר וכי לא תחול עליו כל אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז 1967, וזאת בנוסף לכל הוראת פטור אחרת העומדת לו על פי הסכם זה.

17.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי המשכיר לא יחשב כמי שהפר הסכם זה ו/או שלא קיים תנאי מתנאיו אם הסיבה להפרת ההסכם או לאי קיום התנאי הינה כוח עליון. המונח "כח עליון" - משמעו – שריפה, התפוצצות, פיצוץ, אסון טבע, שביתה, השבתה, מלחמה, מצב חירום ביטחוני, מצב חירום רפואי, גיוס מילואים נרחב, צווי הפסקת עבודה מטעם רשויות, הוראות או החלטות שיפוטיות מכל מין וסוג שהוא, מחסור בחומרי בניה ו/או בפועלי בניה ו/או כל סיבה אחרת שאינה בהשפעת ובשליטת המשכיר ואינה תוצאה של רשלנות מצידו.



18. ביטוח

השוכר מתחייב לבצע ולקיים, את הביטוחים המפורטים בזה, **לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה**, להציג למרכז הרפואי הלל יפה אישור על עריכת הביטוחים בהתאם לנספחים ה' ו-ו' ו/או את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים, כאשר סכומי הביטוח וגבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:-

שלב השיפוצים/ שינוי מבני – ביטוח עבודות השוכר**ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות**

בגין ביצוע עבודות הקמה בהתאם למכרז חוזה מתחייב השוכר לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה המכסה את העבודות כולל כל החומרים, מערכות וציוד ואשר תכלול:-

פרק א – ביטוח רכוש

הקמת חנות לממכר מזון איטלקי במלוא ערכן של כל העבודות על בסיס ערך כחדש, כולל כל החומרים, מערכות וציוד וכולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.

בכיסוי יכללו ההרחבות הבאות:

1. ציוד קל לבניה והקמה, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא;
2. הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – גבול אחריות לא פחות מסך 50,000 דולר ארה"ב;
3. רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון - גבול אחריות בגובה לא פחות מסך 250,000 דולר ארה"ב;
4. חומרים ופריטים מחוץ לאתר כולל מטענים בהעברה לצורך עבודות החוזה בערכם המלא;
5. חריג הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים או עבודה לקויה לא יוגבל לאבדן או נזק הנובעים מתאונות ונזקים אשר יגרמו בגלל תכנון לקוי, חומרים או עבודה לקויה;
6. שכר מהנדסים, אדריכלים ויועצים לא יפחת מסך 25,000 דולר ארה"ב;
7. כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד;

פרק ב – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

הכיסוי על פי כל דין, בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, לתובע למקרה ולתקופה, כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויבראציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מ 50,000 דולר ארה"ב.

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

פרק ג – ביטוח חבות מעבידים

1. לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע עבודות, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
2. גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מ 5,000,000 דולר ארה"ב;

הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת אחזקה מורחבת של 12 חודש לאחר סיום העבודות;
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביטוח".
3. לשם המבוטח יתווסף ... ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה.

4. 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 ליועץ המשפטי של המרכז הרפואי הלל יפה.
5. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה, ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
6. השוכר יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה;
7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר;
6. כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

שלב ההפעלה

ביטוח חבות המעבידים

1. השוכר יבטח את אחריותו החוקית כלפי עובדיו בביטוח חבות מעבידים. גבולות האחריות לא יפחתו מסך 1,500,000 דולר ארה"ב לעובד, ומסך 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);
2. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידים.
3. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כי הם נושאים בחבות מעביד כלפי מי מעובדי השוכר.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. השוכר יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריותו כלפי צד שלישי גוף ורכוש בכל הקשור להפעלת חנות לממכר מזון איטלקי במושכר במרכז הרפואי הלל יפה.
2. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה, ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.
3. גבול האחריות למקרה ולתקופה לא יפחת מ – 2,500,000 דולר ארה"ב.
4. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
5. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
6. ביטול חריגים:
- כל סייג/חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותו של השוכר וכל הפועלים מטעמו, אולם נמצא בפיקוחו או בהשגחתו יבוטל כלפי מדינת ישראל.
 - כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, יבוטל.
 - כל סייג/חריג המתייחס להרעלה מכל סוג שהוא, חומר זר ו/או מזיק אחר במאכל או במשקה יבוטל.
 - חריג/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 שבשרותו יבוטל.

ככל שהחריג מתייחס להפעלת חנות לממכר מזון איטלקי. לחילופין יציג השוכר לעניין סעיף זה, ביטוח חבות המוצר - PRODUCTS LIABILITY בגבול אחריות שלא יפחת מ 2,500,000 דולר ארה"ב כאשר הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

1. השוכר יבטח את רכושו, - מכונות, ציוד ומלאי וכן את המושכר שהועמד לרשותו על ידי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה הממשלה בביטוח אש מורחב במלוא ערכו על פי ערך כינון למעט מלאי, אשר יבטח על בסיס מלאי מוצרים.
2. בפוליסה ייכלל סעיף שיעבוד לטובת מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה, לגבי הרכוש המושכר המבוטח השייך למדינה שהושכר לשוכר.

כללי

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

1. לשם המבוטח תתווסף **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה**;
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 ליועצת המשפטית של המרכז הרפואי הלל יפה חדרה.
3. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
4. השוכר לבדו אחראי כלפי המבטח לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות;
5. ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה ופוליסה תחול בלעדית על השוכר;
6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה והוא בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי פוליסות הביטוח.
7. תנאי הכיסוי של הפוליסות חבות מעבידים, אחריות כלפי צד שלישי ואש מורחב לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

העתקי פוליסות הביטוח מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על ביצוע הביטוחים כאמור לעיל, בהתאם לנספחים ה' ו- ו' להסכם זה יומצאו על ידי השוכר למשרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה עד למועד חתימת ההסכם.

השוכר מתחייב כי בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה יחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח הרלוונטיות. השוכר מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה בתוקף. השוכר מתחייב להציג את העתקי פוליסות המחודשות מאושרות וחתימות ע"י המבטח או אישור חתום על ידו על חידושן למשרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה לכל המאוחר שבועיים לפני סיום תקופת הביטוח.

אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את השוכר מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כווייתור של מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי חוזה זה.

19. שילוט

- 19.1. השוכר לא יתקין שלטים במושכר או בסביבתו, אלא מעל לוויטרינה של המושכר ובהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו, ולאחר שקיבל מהמשכיר אישור על צורת השלט, איכותו, עיצובו והחומרים ממנו הוא עשוי. בכל מקרה מובהר כי לא תאושר התקנת שילוט שלא היה מתאפשר להתקינו בקניונים המובחרים בישראל. כמו כן מובהר, כי לא יינתן לשוכר אישור להצבת שלטים חיצוניים.
- 19.2. השוכר יישא בעלויות התקנת השילוט שלו ויהיה אחראי, על חשבוננו, לקבל היתר להתקנת השילוט מהרשות המוסמכת ויחויב בכל ההוצאות, המסים ו/או ההיטלים הכרוכים בשילוט הנ"ל, לרבות עלות צריכת החשמל והתחזוקה השוטפת של השילוט.
- 19.3. השוכר מתחייב לתחזק את השילוט שלו ברמה גבוהה, ולדאוג לכך שיהא מואר במשך השעות שיקבעו על ידי המשכיר. לא עשה כן השוכר יהא המשכיר זכאי לעשות כן על חשבוננו ולחייבו בעלות בתוספת דמי טיפול של 25%. כמו כן יהא רשאי המשכיר להסיר את השילוט על חשבון השוכר כאמור.
- 19.4. השוכר לא יהא רשאי להתקין ו/או להדביק כל שלטים ו/או כרזות ו/או כל כיוצ"ב על הויטרינה של המושכר ו/או ברחבי המרכז הרפואי.

20. חשמל

- 20.1. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאספקת החשמל למושכר תבוצע על ידי המשכיר. השוכר מתחייב שלא לפנות לחברת החשמל בבקשה לחבר את המושכר ישירות לרשת החשמל. השוכר מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר בגין עקב או מחמת תקלות באספקת חשמל למושכר.
- 20.2. השוכר ישלם למשכיר באמצעות הקרן עבור צריכת החשמל בהתאם לתעריף כללי מתח נמוך שיקבע מעת לעת על ידי חברת החשמל בישראל (לרבות כל תעריף שיחליף את תעריף זה), כולל מחיר עלות החשבון ו/או העלות הקבועה המקובלת בחברת החשמל.
- 20.3. תשלום עבור צריכת החשמל יבוצע, מידי חודש, לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לשוכר.
- 20.4. המשכיר יהא רשאי להפסיק או להגביל את אספקת שירותי החשמל למושכר ולמקומות אחרים במתחם המסחרי, בכל מקרה של הפסקה או הגבלה באספקת חשמל, שמקורה בתקלה פנימית ו/או חיצונית למערכת אספקת החשמל המרכזית במתחם המסחרי, כדוגמת הפסקות חשמל ארציות או אזוריות, שמקורן במערכת של חברת החשמל, או במערכת החשמל הפנימית של המתחם המסחרי, ובכל מקרה שבו קיימת סכנה לגוף או לרכוש ובכל מקרה אחר, שבו יורה מהנדס המשכיר על הצורך בהפסקה כאמור.
- בכל מקרה, שבו יהיה ניתן להודיע לשוכר על הפסקה צפויה באספקת שירותי החשמל, תינתן על כך הודעה מראש מאת המשכיר, ובדרך שתיקבע על ידי המשכיר. המשכיר לא יהיה אחראי ולא ישא בכל נזק שייגרם לשוכר בגין הפסקת חשמל, במקרים המפורטים לעיל ו/או בכל מקרה אחר שאין למשכיר שליטה עליו.

21. מים

- 21.1. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאספקת המים למושכר תבוצע על המשכיר. השוכר מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או בית חולים הלל יפה בגין עקב או מחמת תקלות באספקת המים למושכר.
- 21.2. השוכר ישלם למשכיר באמצעות הקרן עבור צריכת המים בהתאם לתעריף שיקבע מעת לעת.
- 21.3. תשלום עבור צריכת המים יבוצע לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לשוכר.

21.4. קריאת המים תיעשה ע"י המשכיר.

22. הוצאות ומסים

- 22.1. השוכר מתחייב לשלם במשך כל תקופת השכירות ארנונה בגין שטח המושכר וכן מס שילוט ומס עסקים וכן את כל יתר המסים, האגרות וההיטלים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או אחרים וכן תשלומים אחרים מכל סוג ומין שהוא, הקשורים לניהול עסקו של השוכר ו/או החלים על מחזיקים ו/או אשר יחולו על מחזיקים במשך תקופת השכירות, וזאת בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לא. כל המיסים ההיטלים והאגרות החלים על פי דין על בעלים של נכס (למעט ארנונה אם תחול בעתיד על בעלים) יחולו וישולמו על ידי המשכיר. השוכר מתחייב שלא להגיש לעירייה בקשה לפטור מארנונה בגין נכס ריק.
- 22.2. השוכר מתחייב כי החל ממועד מתן הרשות לביצוע עבודות השוכר ובמשך כל תקופת השכירות ישלם את כל התשלומים בגין חשמל, מים, צריכת אנרגיה מיזוג אוויר, ביוב וגז וכל שירות אחר או נוסף אשר יסופק למושכר, והכל בנוסף לדמי השכירות בהם הוא חב על פי הסכם זה.
- 22.3. השוכר ישא בחלק יחסי מכל התשלומים שיוטלו ו/או יחולו על השטחים הציבוריים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ארנונה לגבי דרכי שירות, שטחי פריקה וטעינה, שטחי חניה, מעברים, מדרכות וכיו"ב, והכל ביחס לשטח המושכר ולשימוש בשטחים הציבוריים. השוכר ישלם את התשלומים הנ"ל על פי חלקו היחסי כאמור אלא אם נקבע אחרת על ידי המשכיר. במידה והחייב כאמור יוטל על המשכיר יהא רשאי המשכיר לחייב את השוכר בחלקו היחסי על פי המפתח הקבוע לעיל.
- 22.4. השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישת המשכיר, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו במועד, כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וכן להעביר למשכיר בסיום תקופת השכירות אישורים המעידים על השלמת ביצוע כל התשלומים בהם חב השוכר על פי הסכם זה.

23. פיגור בתשלומים ופירעון חובות השוכר

- 23.1. מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין מוסכם כי בכל מקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו שעליו לשלם למשכיר ו/או לקרן בהתאם להסכם זה (להלן: "הסכום שבפיגור") יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר ו/או לקרן הפרשי הצמדה וריבית פיגורים הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק לאומי לישראל בע"מ, מהיום המיועד לתשלום ועד לתשלום בפועל.
- 23.2. על אף האמור לעיל מובהר בזה כי אחר, חד פעמי, של עד 7 ימי עסקים לא יהווה הפרה של הסכם זה, אולם השוכר יחויב בריבית פיגורים כמפורט לעיל, החל מיום הפיגור הראשון. פיגור חד פעמי של למעלה מ-7 ימי עסקים ו/או פיגורים חוזרים של למעלה מיומיים ו/או פיגורים מצטברים של למעלה מ-30 יום יחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 23.3. לא שילם השוכר תשלום כלשהו שהוא חב בתשלומיו על פי הסכם זה יהיו המשכיר ו/או הקרן רשאים לשלמו במקום השוכר, לאחר שנתנו לשוכר התראה של 7 ימים מראש ובכתב על כוונתם לעשות כן. השוכר ישלם למשכיר ו/או לקרן כל תשלום בו נשא בתוספת דמי טיפול בשיעור של 15% מיד עם דרישתם הראשונה.
- 23.4. המשכיר ו/או הקרן יהיו רשאים, על פי בחירתם, בכל מקרה של פיגור בתשלומים ו/או חובות שהצטברו, לייחס תשלומים שהתקבלו מן השוכר לפי הסדר הבא: ריביות, דמי שכירות, חשמל, שונות. השוכר מסכים לכך ולא תהא לו כל טענה בקשר לזקיפה הנ"ל.

24. איסור העברת זכויות ושעבוד

- 24.1. השוכר לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק מהן לאחר ו/או לאחרים. כן לא יהא רשאי השוכר להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ו/או לתת לאחר או לאחרים זכות שימוש, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת המשכיר

בכתב ומראש במקרים אלה יהיה על השוכר למלא ולחתום על טפסים בהתאם לדרישת המשכיר.

24.2. הסבה או העברה או מסירה כאמור בסעיף לעיל, תחשב גם שינוי העברת השליטה בשוכר. לעניין זה שינוי שליטה - העברה, בין במישרין ובין בעקיפין של למעלה מ-50% מהזכויות להון ו/או בהצבעה בשוכר.

24.3. השוכר מתחייב בזה שלא לשתף אחר או אחרים (למעט עובדיו) בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר-רשות, בין בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, מבלי לקבל לכך אישור המשכיר מראש ובכתב.

24.4. למרות האמור לעיל, וכלל שהשוכר הינו "רשת", כהגדרתה במסמכי המכרז, יהא רשאי השוכר ליתן זכות שימוש לזכיון מטעמו לצורך הפעלת המושכר (להלן: "הזכיון"), בהתקיים התנאים המצטברים להלן:

- א. בקשה מפורשת מראש ובכתב שתופנה למשכיר על ידי השוכר, לאישור הזכיון.
- ב. אישור בכתב של השוכר לגבי זהותו של הזכיון. למשכיר תהא הזכות לסרב לזכיון משיקוליו ומבלי לנמק. המשכיר יהא רשאי לדרוש לעיין בכל מסמך שיש בו כדי להצביע על מידת הליווי והגיבוי של השוכר לזכיון המוצע ומחויבותו לפעול בהתאם לכללים הנהוגים בשוכר, להנחת דעתו של המשכיר.
- ג. השוכר והזכיון מטעמו יחתמו על ההתחייבויות בנספחים יא'1 ו-יא'2 להסכם זה, המהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- ד. הסכם הזיכיון יוכפף מפורשות להסכם זה. במסגרת הסכם הזכיונות, יחויב הזכיון בכל אחד מחיובי השוכר לפי הסכם זה, וההסכם יכלול הבהרה כי במקרה של הפרת הסכם זה ו/או עם סיומו, מכל סיבה שהיא, יתפנה הזכיון מיידיית מהמושכר, ללא קשר ותלות למערכת החיובים והטענות ההדדיות בינו לבין השוכר (הרשת).
- ה. במקרה של חילופי זכיינים, באישור מוקדם של המשכיר, הנ"ל יעשה בכפוף לחתימה מיוחדת על נספחים יא'1 ו-יא'2 כאמור.

24.5. השתמש השוכר בזכות זו, יראו בכל מקום בו כתוב "שוכר" לעניין הסכם זה גם הזכיון, להוציא החיובים הכספיים שישולמו ישירות על ידי הזכיון, והשוכר מתחייב לדאוג כי הזכיון ימלא אחר כל הוראות ההסכם מבלי שהדבר משחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה כלפי המשכיר. כמו כן, מובהר כי הפרת הוראה מהוראות הסכם זה על ידי הזכיון כמורה כהפרתו על ידי השוכר, ולמשכיר תעמודנה כל הזכויות על פי הסכם זה ועל פי כל דין כלפי הזוכר.

24.6. השוכר יישאר אחראי, ביחד ולחוד עם הזכיון, לכל חיוביו על פי הסכם זה. בשום מקרה לא יחשב כי לזכיון ישנן זכויות כלשהן כלפי המשכיר וכל זכויותיו הן כלפי השוכר בלבד.

24.7. המשכיר יהיה רשאי להעביר זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לאחר וכן יהא רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, ובתנאי שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה.

24.8. מוסכם ומובהר בזה כי המשכיר יהא רשאי לשעבד את המושכר וכל שטח אחר בחלקה וכן את זכויותיו לפי הסכם זה לפי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר נותן הסכמתו לכך מראש ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המשכיר ו/או בעל השעבוד בקשר לכך, לרבות כתב המחאה על דרך שיעבוד של דמי השכירות כלפי בעל השעבוד, וזאת בכפוף לכך שלא יחויב בכל תשלום נוסף בגין כך.

25. פינוי המושכר

25.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, ולא יאוחר מ-30 יום ממועד זה (לעיל ולהלן: "מועד פינוי המושכר") יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המשכיר, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ נקי ומסודר, ראוי לשימוש וחפשי מכל זכות חזקה, שכירות ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ שיפור תוספת, שינוי, ומתקן המחובר למושכר באופן קבוע אף אם לא הותקן על ידי המשכיר, אלא אם דרש

המשכיר את פינוין או סילוקן של התוספות הנ"ל או חלק מהם, שאז מתחייב השוכר לפרק ולסלק את התוספות שסילוקן נדרש עד למועד פינוי המושכר. למניעת ספקות מובהר כי מערכות מיזוג האוויר, החשמל והתאורה יישארו במושכר בתום תקופת השכירות אף אם הותקנו על ידי השוכר ועל חשבונו והשוכר לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או פיצוי בגין כך.

25.2. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש המשכיר על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המשכיר עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

25.3. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר ישלם למשכיר, דמי שכירות עבור התקופה בה לא יפנה את המושכר ובנוסף, בגין כל יום שבין מועד פינוי המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר בגין החודש שקדם למועד פינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש ומחולקים בשלושים (להלן: "דמי השימוש הראויים"). השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועדו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות וסעד אחר העומד לרשות המשכיר על פי ההסכם זה ו/או על פי כל דין. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי השימוש הראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי התקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

25.4. השוכר מצהיר כי בכל מקרה שלא יפנה בעצמו את המושכר במועד פינוי המושכר, יהיו המשכיר ו/או כל מי שבא מטעמו זכאים, להיכנס למושכר, בכל עת שימצאו לנכון וללא צורך במתן הודעה מראש, ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר ו/או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר, להחליף מנעולים, להציב שמירה, ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ולנהוג במושכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

25.5. המשכיר יהיה רשאי לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שימצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי וזאת למשך זמן סביר.

25.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מסכים ומייתה בזאת את כוחו של המשכיר לנתק את המושכר מהחיבור לרשת החשמל, מים, גז ויתר המערכות ולפנות בשמו לצדדים שלישיים לשם כך.

25.7. בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר וכל הבא או הנמצא במושכר מטעמו או ברשותו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר. השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר, הציוד והרכוש מן המושכר ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר וכל מי מטעמו בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור. כל סכום שיוצא על ידי המשכיר בקשר לפינוי השוכר וציודו כאמור, יהיה על חשבונו השוכר וישולם למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה. חשבונות המשכיר לעניין ההוצאות האמורות יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם.

26. בטוחות

להבטחת תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר או נוסף שהשוכר חייב לשלם למשכיר על פי הסכם זה, ימסור השוכר למשכיר ו/או לקרן בהתאם להנחיות המשכיר, בטוחות כמפורט להלן:

26.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע בנספח התנאים המיוחדים ימסור השוכר למשכיר ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית בסכום הנקוב בנספח התנאים המיוחדים בצרוף מע"מ (להלן: "הערבות הבנקאית/ביטוח"), בנוסח המצ"ב כנספח ז' להסכם זה. תוקף הערבות הבנקאית יהיה לשנים עשר חודשים והיא תחודש על ידי השוכר, 60 יום טרם פקיעתה, משנה לשנה. השוכר מתחייב כי הערבות הבנקאית תהיה בתוקף למשך כל תקופת השכירות, ועד לתום שלושה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. לא חידש השוכר את הערבות כאמור, יהא המשכיר זכאי לחלטה והשוכר מתחייב להמציא למשכיר ערבות חליפית בסכום הגבוה ב-10% מסכום הערבות שחולטה.

אין הגשת ערבות כאמור מהווה הפרה יסודית של תנאי הסכם זה.



- 26.2. המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבות לצורך פרעון כל חובות השוכר, לרבות חוב דמי שכירות וחובות השוכר לרשויות השונות, לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל ולחברת בזק. נעשה שימוש בכספי הערבות במלואם או בחלקם, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות חדשה עד לגובה סכום הערבות בה נעשה שימוש כאמור לעיל, תוך 15 יום מיום קבלת דרישה בכתב.
- 26.3. במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר או לקרן שטר חוב לא סחיר, ללא מועד פירעון, בגובה הסכום הנקוב בנספח התנאים המיוחדים, בחתימת השוכר ובחתימת הערבים המפורטים בנספח התנאים המיוחדים (להלן "הערבים"). שטר החוב יהיה בנוסח המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן נספח ח'. השוכר מייפה בזאת את כוחו של המשכיר באופן בלתי חוזר ונותן למשכיר הוראה בלתי חוזרת למלא בשטר החוב את מועד הפירעון. בנוסף לכל זכות אחרת המוקנית למשכיר על פי הסכם זה, היא רשאי המשכיר להציג את שטר החוב לפירעון אם השוכר לא קיים התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. מובהר בזה כי לא תעשה כל פעולה על-פי שטר החוב בטרם תינתן לשוכר הודעה בת 14 יום מראש ובכתב.
- 26.4. כמו כן, מצהיר השוכר ומתחייב כי אין במתן הבטוחות על פי הסכם זה ו/או במימושן על ידי המשכיר ו/או הקרן, משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר ו/או הקרן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד נוסף המוקנה להם על פי הסכם זה או על פי כל דין. מובהר ומוסכם בזה, כי הבטוחות השונות הניתנות על ידי השוכר בהתאם להסכם זה, תהינה בלתי תלויות זו בזו לשם מימושן, נוספות זו לזו ולא תגרענה אחת מהשנייה. הבטוחות יוחזרו לשוכר 4 חודשים לאחר תום תקופת השכירות, וזאת בכפוף לכך שהשוכר עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 27. עובדי השוכר**
- 27.1. השוכר מצהיר בזאת ומתחייב, כי יש ויהיו לו בכל מהלך תקופתו של הסכם זה עובדים מטעמו ו/או עבורו שהנם בעלי המומחיות והיכולת לרבות כל האישורים והכישורים הנדרשים על פי החוק לשם הפעלת המושכר בהתאם למטרתו.
- 27.2. כל עובדי השוכר שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי, יהיו בעלי אזרחות ישראלית או בעלי היתרים כדן.
- 27.3. עובדי השוכר שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי יופיעו לעבודה בלבוש הולם ויתנהגו בהתאם לסוג העבודה ולמקום.
- 27.4. השוכר מתחייב להמציא למרכז הרפואי את רשימת העובדים שיועסקו על ידו במושכר לפחות 10 ימים לפני תחילת העסקתם.
- 27.5. העסקתו של כל עובד על ידי השוכר טעונה אישור מראש ובכתב של קצין הביטחון של המרכז הרפואי.
- 27.6. כמו כן, קצין הביטחון יהא רשאי לדרוש מהשוכר להרחיק מהעבודה עובד המועסק על ידו והשוכר מתחייב לבצע את הדבר מיידית.
- 27.7. השוכר ימלא כל דרישה מטעם המרכז הרפואי, בין שהיא מנומקת ובין שלא, לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי של המרכז הרפואי, בדבר הרחקתו מהשטח ו/או מביצוע כל עבודות בשטח ו/או עבור השוכר, של כל אדם המועסק על ידי השוכר בצורה כלשהי במרכז הרפואי.
- 27.7. אדם שיורחק על פי דרישה, כאמור, לא יחזור השוכר להעסיקו במרכז הרפואי בין במישרין ובין בעקיפין וכל ההוצאות הקשורות בהרחקתו של אדם, כאמור, לרבות תשלום פיצויי פיטורין יחולו על השוכר בלבד.
- 27.8. השוכר ימצא מחליף לאדם שהורחק תוך שלושה ימים מיום שהאדם שהורחק חדל לעבוד.
- 27.8. המרכז הרפואי לא יהא חייב לפצות את השוכר בדרך כלשהי בגין הפסדים או נזקים העלולים להיגרם לו בשל הדרישה להרחקת עובד על פי האמור לעיל.

28. יחסי עובד מעביד



- 28.1 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין ולא יהיו יחסי עובד מעביד בין המרכז הרפואי ו/או משרד הבריאות ו/או הקרן לבין השוכר ו/או האנשים שיועסקו על ידו בתפקיד כלשהו קבוע או ארעי, וכי האחרונים יועסקו על חשבון השוכר וייחשבו לכל צורך כעובדיו ו/או עוזריו ו/או שליחיו של השוכר בלבד.
- 28.2 למען הסר ספק, מוצהר בזה כי כל התשלומים החלים על המעביד בהתאם לכל דין והסכם עבודה לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל – שכר עבודה, גמול שעות נוספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, פיצויי פיטורין וכיו"ב תשלומים יהיו באחריותו הבלעדית של השוכר וישולמו על ידו ולמרכז הרפואי אין ולא תהיה חבות לשלם סכום כלשהו לעובדי השוכר.
- 28.3 השוכר מתחייב כי כל התשלומים ישולמו על ידו במועדים הקבועים בחוק ו/או הסכם מחייב.
- 28.4 על השוכר בלבד תחול האחריות לגבי תביעות של עובדיו מכל מין וסוג שהוא.
- 28.5 מובהר בזאת, כי השוכר בלבד יהא אחראי לכל פעולותיהם ו/או מחדליהם של עובדיו או מי מהם ולכל תביעה העלולה להתעורר בקשר עם פעולות ומחדלים אלה.
- 28.6 השוכר מתחייב כי ישלם לכל המועסקים על ידו לכל אורך תקופת ההתקשרות עם המשכיר לא פחות משכר השווה לשכר מינימום כפי שיתעדכן מפעם לפעם. כמין כן, כי ישא בתשלום כל מס ו/או חובה בגין דמי ביטוח לאומי, מס הכנסה, דמי טיפול ארגוני, תשלומים לקרנות פיצויים ו/או מבטחים, וכן כל תשלום אחר החל על מעביד בקשר עם העסקת עובדים. בנוסף, מתחייב למלא אחר האמור בחוקי העבודה השונים וכן כל הסכם קיבוצי ו/או צו הרחבה החלים על נותני שירותים מהסוג נשוא התקשרות זאת.

29. סודיות ואבטחת מידע

- 29.1 משך כל תוקפו של הסכם זה ותקופת ההסכם הנוספות מתחייב השוכר לעמוד בדרישות והתחייבויות לשמירת סודיות ואבטחת מידע המפורטות בנספח ט'1, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 29.2 השוכר יחתום בעצמו על נספח ט'1, ויחתים את עובדיו וכל העוסקים בביצוע ההסכם זה על נספח ט'2 למסמכי המכרז, התחייבות לשמירה על סודיות והנחיות אבטחת מידע, ויעמוד בכל הדרישות וההתחייבויות המופיעות בו. יובהר כי ככל שהמושכר יופעל באמצעות זכיון, אף הזכיון ועובדיו יחתמו על נספחים ט'1 ו-ט'2 להסכם.

30. הפרות וסעדים

- 30.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.
- 30.2 למרות האמור לעיל ולמרות הקבוע בכל דין מוסכם במפורש כי לשוכר לא תהא כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי הסכם זה. כמו כן מותר בזה השוכר על כל זכות עיכבון במושכר, אם וכאשר נתונה לו זכות שכזו.
- 30.3 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את הסכם זה לאלתר, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- א. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 3 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- ב. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- ג. השוכר תיקן את ההפרה (בין יסודית ובין שאינה יסודית) אך חזר לבצע ו/או לבצע הפרה דומה בתוך תקופה של שנה ממועד תיקון ההפרה שתוקנה.
- ד. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוק השוכר, להכרזתו כפושט רגל-במקרים הרלוונטיים, למנות

לו נאמו, מנהל מיוחד, מפרק, מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו, בקשה להקפאת הליכים, וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט.

30.4. בוטל ההסכם על ידי המשכיר כאמור לעיל, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר גם ההוראות הבאות:

למשכיר ו/או לקרן תהיה זכות עכבון על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיעו למשכיר ו/או לקרן בקשר עם ההסכם ו/או עם הפרתו והמשכיר ו/או הקרן יהיו זכאים לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 7 ימים מדרישתם.

30.5. המשכיר יהיה רשאי למנוע מהשוכר או מי מטעמו כניסה למושכר, על כל חלקיו לרבות לחניונים ולשטחים הציבוריים, למעט לצורך פינוי המושכר והחזרתו למשכיר על פי ההסכם.

30.6. במקרה של הפרת הסכם, השוכר ישלם למשכיר ו/או לקרן פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפל בשש, וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק העלול להיגרם למשכיר כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי השוכר וביטולו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למשכיר ו/או לקרן על פי דין ו/או ההסכם לרבות זכות המשכיר לתשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה עד לתום תקופת השכירות. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 25.3 לעיל.

31. קנסות

בנוסף ומבלי לגרוע מהקבוע בהסכם זה, בקרות אחד או יותר מהמקרים האמורים להלן, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כמפורט להלן:

- א. מכר השוכר מוצרים שאינו מורשה למכור ו/או שלא קיבל מהמשכיר אישור למוכרם, בכתב ומראש, ישלם השוכר פיצוי מוסכם של 500 ₪ (חמש מאות ₪) לכל מוצר. הוסיף השוכר למכור המוצרים גם לאחר שקיבל על כך התראה מהמשכיר, יוסיף וישלם את הפיצוי המוסכם האמור בגין כל יום שיעבור עד להפסקת מכירת המוצר.
- ב. התקבלו למעלה מ-3 תלונות על שירות לקוי ו/או בגין אי עמידה בתפריט המינימלי ו/או בגין אי עמידה בכללי הכשרות ו/או בגין מכירת מוצרים מקולקלים במושכר, ישלם השוכר פיצוי מוסכם של 300 ₪ (שלוש מאות ₪) עבור כל תלונה שמעבר ל-3 התלונות כאמור לעיל.
- ג. מובהר, כי תשלום קנסות על פי הוראות סעיף זה, הינו פיצוי מוסכם בנוסף לכל שאר חיובי השוכר.

32. שונות

32.1. מוסכם בזאת כי הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הקשור והנוגע למושכר ולשכירות נשוא ההסכם וכי כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם זה יכול שיעשו בכתב בלבד ויהיו מחייבים רק אם יחתמו ע"י שני הצדדים. עם חתימתו של הסכם זה המהווה את ההסכם השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של הסכם זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכיר או נציגיו או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה.

32.2. השוכר לא יהא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.

32.3. דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של צד להסכם זה לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו ענין, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורשות ובכתב.

32.4. כל ההודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב בלבד. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בראש הסכם זה ויראו בכל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובת הנ"ל, או לפי כל כתובת אחרת עליה הודיע הצד למשנהו בדואר רשום, כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה

ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה בפועל. בכל מקרה מוסכם כי לאחר מועד מסירת החזקה תהא כתובתו של השוכר במושכר.

33. סמכות שיפוט

סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל סכסוך ו/או מחלוקת שיתגלעו בין הצדדים והנובעים ו/או קשורים בהסכם זה ו/או בביצועו תהיה לבית המשפט המוסמך במחוז חיפה.

לראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר
המרכז הרפואי הלל יפה

השוכר

הערה: הסכם זה והמשא ומתן בגינו אינם מחייבים את המשכיר כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המשכיר על ההסכם

נספח התנאים המיוחדים**חנות מס' 7 – למטרת מכירת מזון איטלקי (כשר)****1. כללי ופרשנות**

- 1.1. האמור בנספח זה להלן בא להשלים, לעדכן ו/או להוסיף על האמור באותם סעיפים בגוף הסכם השכירות, ויחשב כחלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.
- 1.2. כותרות הסעיפים והנושאים בנספח זה הינם לצרכי נוחיות והתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנות נספח זה.
- 1.3. לכל המונחים בנספח זה תינתנה המשמעויות הנתונות להם בהסכם, עד כמה שהדבר מתיישב עם הגיונם של דברים.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה מפורשת ובלתי ניתנת לגישור בין הוראות נספח זה ובין הוראות ההסכם, תגברנה הוראות נספח זה, אלא אם-כן ביחס לאותה סתירה נקבע הסדר מפורש אחר.

2. מבוא**"השוכר"**

ת.ז./ח.פ. _____
 מרחוב _____ בעיר _____
 על ידי _____ המוסמך/כים לחתום בשמו.
 טל': _____ פל': _____ פקס': _____

(כולם ביחד ולחוד)**3. סעיף 2 - הגדרות**

"מועד מסירת החזקה" – המועד המתוכנן למסירת החזקה הוא חודש אוקטובר 2018.

השוכר מתחייב להתחיל להפעיל את המושכר ברציפות למטרת השכירות, החל ממועד מסירת החזקה ולא לחדול מלהשתמש במושכר למטרת השכירות במהלך כל תקופת השכירות.

המשכיר יודיע לשוכר מהו הצפי למועד מסירת החזקה. המשכיר יאפשר לשוכר להיכנס למושכר 90 יום לפני מועד זה על מנת לבצע את עבודות השוכר במושכר ולהתאימו למטרת השכירות.

המשכיר רשאי מעת לעת לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר עקב נסיבות של עיכוב בהשלמת התשתיות ולשוכר לא תהא כל טענה ותביעה בקשר לכך.

"המדד הבסיסי" - מדד המחירים לצרכן במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

"דמי הניהול" – בנוסף לדמי השכירות החודשיים, השוכר מתחייב לשלם לקרן ו/או לחברת ניהול, בהתאם להחלטת המשכיר, דמי ניהול בשווי של 10 ₪ למ"ר בהתאם לשטח המושכר בתוספת 25%, בסך של 756.3 ₪, לחודש, והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדן.

4. סעיף 5 - תיאור המושכר ושטחו

"המושכר" חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי, המסומנת על גבי התשריטת כחנות מס' 7 בצבע תכלת.

"שטח המושכר" שטח המושכר מוערך בכ- 60.5 מ"ר.

"תוספת בגין שטחי ציבור לצורך חישוב דמי הניהול בלבד" 25% (עשרים וחמישה אחוז) משטח המושכר.

5. סעיף 10 - תקופת השכירות ואופציה להארכתה

תקופת השכירות של המושכר הינה למשך 60 חודשים החל ממועד מסירת החזקה (להלן – "תקופת השכירות").

המשכיר יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תקופת השכירות בארבע שנים נוספות (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").

6. סעיף 11 - דמי השכירות

"דמי השכירות" - יהיו כמפורט להלן:

- דמי השכירות המינימליים בתקופת השכירות יהיו בשיעור של 18,000 ₪ ש"ח לכל שטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות, לכל חודש מחודשי השכירות.
- בכל מקרה בו האריך המשכיר את תקופת השכירות, יהיו דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת, גבוהים ב- 10% (עשרה אחוזים) לעומת דמי השכירות בתקופת השכירות הבסיסית, וזאת בנוסף להצמדה למדד.

או

_____ אחוז מהפידיון החודשי.

הגבוה מבניהם.

- דמי השכירות הן בתקופת השכירות והן בתקופת השכירות הנוספות (ככל שקיימות) הקבועים לעיל יהיו **צמודים למדד** בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. לדמי השכירות יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

7. סעיף 13 - הוצאות בגין תשתיות

עם החתימה על הסכם זה, ישלם השוכר לקרן, סכום חד פעמי בסך של 18,470 ₪, לצורך כיסוי הוצאות המשכיר בהתאם להתחייבויותיו על פי נספח ד'1.

8. סעיף 14 - מטרת השכירות

- "מטרת השכירות" – חנות לממכר מזון איטלקי (כשר), בשיטת דלפק מזון מהיר, המוכרת את המוצרים המפורטים להלן: פיצות, דברי מאפה איטלקיים בלבד, פסטות בהכנה במקום, דוכן בצורת ויטרינה של סלט להרכבה עצמית. מובהר כי לא תותר מכירת מאפים שאינם מאפים באוריינטציה איטלקית כגון דברי מאפה קונדיטוריה, כעכים, ומוצרים אחרים. יובהר עוד כי לא תותר מכירת קפה ומוצריו.

- "השם המסחרי" של העסק שינוהל במושכר יהא _____ בלבד.

9. סעיף 26 - בטוחות

"**הערבות הבנקאית**" בסכום השווה לסכום דמי השכירות האמורים להשתלם על ידי השוכר במשך 3 חודשים בתוספת המע"מ החל עליהם.

הערבות הבנקאית תימסר לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם.

"**שטר החוב**" בגובה דמי השכירות האמורים להשתלם על ידי השוכר במשך 12 חודשים.

בכל מקרה בו השוכר הינו אישיות משפטית – יחתמו על שטר החוב כל בעלי המניות בשוכר. המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי רשאי להחליף את דרישת חתימת הבעלים כאמור בקבלת בטוחה אחרת, הכל על פי שיקול דעתו ובהתחשב בסוג הבטוחה ואיתנות נתן הבטוחה.

לראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר

נספח ג' להסכם

תוכניות (תוכנית העמדה והדמיה)

יצורפו בנפרד ויחייבו את הצדדים לכל דבר וענין

נספח 1'ד להסכם**מפרט טכני לעבודות המבוצעות ע"י המשכיר בשטח המושכר**

המשכיר יעביר לשוכר לאחר חתימת הסכם זה תכנית המושכר בקנה מידה של 1:100 של כלל המתחם הכולל: חלוקה של החנויות.
לבקשת השוכר ימסור המשכיר מיקום נקודות ההתחברות מערכות המושכר למערכות הראשיות השונות וכן כל אינפורמציה רלוונטית לתכנון החנות.
להלן פרוט ריכוז תשתיות אותם יקבלו השוכרים:

השוכרים יקבלו מהמשכיר בהיבט הבינוי חנות הכוללת בתוכה מחיצות התחמות את החנות בלבד, ויטרינה או תריס גלילה כולל דלתות בהתאם לתכנית האדריכלית. ללא רצפה ותקרה.

עם החתימה על הסכם זה, ישלם השוכר לקרן מחקרים רפואיים, פיתוח תשתיות ושירותי בריאות (ע"ר) ליד המרכז הרפואי הלל יפה, סכום חד פעמי בסך של 18,470 ₪, לצורך כיסוי הוצאות המשכיר בהתאם להתחייבויותיו על פי נספח זה.

השוכרים יקבלו עבור כל חנות נקודת תשתית אחת מרכזית ממנה ימשוך השוכר את התשתית עבור החנות בהתאם למערכות הר"מ:

מערכות חשמל:

נקודת הזנת חשמל 3x40A עבור החנויות: חנות ספרים, חנות אופנה, חנות מכולת, גלידות/מיצים.
נקודת הזנת חשמל 3x125A עבור חנויות מזון: איטלקי, מזרחי, בית קפה, חנות פארם.
השוכר מקבל מהמשכיר קריאת מונה ומתחייב בזאת להסכים לנתוני צריכה חודשית מהמונה הקיים – השוכר יקבל את קריאת המונה מרכזת המונים הקיימת בלוח חשמל ראשי מרכזי של המשכיר וישלם לבית החולים בהתאם לצריכה החודשית.
נקודות מאור ותאורה – באחריות השוכר בהתאם לתכנית הפונקציונאלית של החנות.
נקודות הזנה חשמל והפעלה לתריס גלילה עבור החנויות בהם קיים דלפק להלן הפרוט: מזון איטלקי, מזון מזרחי וגלידה/מיצים, באחריות השוכרים.
מערכות הזנת חשמל ותקשורת למערכות אבטחה ומיגון, מצלמות, גלאים לכל חנות באחריות השוכר.
בסיום התקנת המערכת באחריות השוכר למסור למשכיר את תיק המתקן, אישורי בדיקה של בודק מוסמך, עבור מערכות החשמל.

לתשומת לב השוכר – אין לפנות לחברת חשמל בכל הקשור לצורך קריאת צריכה, והתחברות לתשתית קיימת.

מערכות תקשורת:

השוכר יקבל מהמשכיר נקודת התחברות לתקשורת טלפונית, באמצעותה יתחבר לספק אינטרנט באמצעות ADSL הממוקמת בנקודת תקשורת מרכזית ארון של בזק. באחריות השוכר לבצע כבילה של תקשורת וטלפון מנקודת תקשורת מרכזית ועד לחנות. באחריות השוכר לטפל בכל הקשור לקבלת מספר וקו ספק חיצוני.

מערכות גילוי אש:

השוכר יקבל מהמשכיר נקודת התחברות לרכות גילוי אש של בית החולים. מחובת השוכר לבצע את מערכות הגילוי מול ספק חיצוני מוכתב של חברת אורד מטעמים של יכולת התחברות לממשקים קיימים על-מנת לאפשר חיבור למערכת הקיימת בצורה מהירה וללא תקלות. על השוכר להתקשר מול מנהל פרויקטים של חברת אורד מרסלה בן חיים נייד 054-6771565 לתאום והתקשורת.

מערכות כיבוי אש:

השוכר יקבל מהמשכיר מערכת כיבוי על-בסיס מערכת ספינקלרים/מתזים אוטומטיים הקיימת במתחם, באחריות השוכר לבצע התחברות למערכת הקיימת באמצעות קבלן מורשה ולבצע את ההתאמות הרלוונטיות לכל חנות. בסיום התקנת המערכת באחריות השוכר למסור למשכיר את תיק המתקן, אישורי בדיקה של בודק מוסמך/מעבדה מוסמכת לכיבוי אש, עבור מערכת כיבוי אש.

מערכות פינוי עשן:

השוכר יקבל מהמשכיר תעלה מרכזית שבקצה על-הגג מפוח לפינוי עשן, באחריות השוכר להתחבר בצורה תקינה לתעלה מרכזית זו.

מערכות מינדוף:

השוכר יקבל מהמשכיר נקודת התחברות לתעלת מינדוף, באחריות השוכר לחבר את כלל המערכות הרלוונטיות לתעלת מינדוף ראשית. בנוסף לכך ביציאת התעלה על-גבי הגג באחריות השוכר להתקין מתקן למניעת ריחות תקני בהתאם לרישוי.

מערכות ביוב:

השוכר יקבל מהמשכיר נקודת התחברות מרכזית למערכת שפכים, באחריות השוכר לחבר את כלל הכלים הסניטריים, לרבות כיורים, מדיחי כלים וכדומה למערכת זו. בנוסף לכך חנויות המזון ובית הקפה יקבלו 2 נקודות של מפרידי שומנים, באחריות השוכר להתחבר לנקודות מרכזיות הללו בהתאם למיקום החנות הרלוונטית ולאחזק אותם לאורך כל תקופת השכירות.

מערכות מים קרים:

השוכר יקבל מהמשכיר נקודת התחברות מרכזית למים קרים בלבד. באחריות השוכר להתקין מונה תקני בארון ריכוז מונים ראשי, על קו חלוקת מים הרלוונטית לכל חנות.

מערכות מיזוג אוויר:

השוכר יקבל מהמשכיר נקודת התחברות לצינור מים מקוררים המסופקים מצילר מרכזי. באחריות השוכר להתחבר למערכת מיזוג אוויר עבור הנקודה בחנות. התשלום בגין שימוש במערכת מיזוג אוויר תתבסס על תשלום פאושלי לפי 12 ש"מ/מ"ר לתקופה של חודש ימים.

מחסנים

המשכיר אינו מתחייב למתן מחסנים למושכר או למושכרים אחרים. ככל ויוחלט על מתן שטח אחסון, יקבע המשכיר, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, את המיקום, אופי המחסן ותשלום עבור השימוש בו.

הערות:

באחריות השוכר לבצע את כלל העבודות שבאחריותו בתיאום מלא עם המשכיר. לא יתבצעו התחברויות לתשתיות קיימות ללא אישור בכתב ונציג המשכיר. כלל העבודות יתבצעו על-פי התקנים המחייבים, חוקים ותקנות, הנחיות משרד הבריאות. בדיקת המתקנים והמערכות השונות תבצע על-ידי בודקים מוסמכים ומעבדות מאושרות. בעת המסירה באחריות השוכר להעביר למשכיר תיק מתקן הכולל בתוכו את התכניות, כלל האישורים. במידה ועוברות ו/או יעברו במושכר מערכות המשרתות שטחים אחרים, יתחשב השוכר במערכות אלו בתכנון וביצוע העבודות בתחום המושכר ללא יכולת שינוי, הזזה, או ביטול של אותן מערכות. כמו כן ידאג השוכר לאפשרות גישה נוחה ונגישה לטיפול שוטף במערכות הנ"ל.

נספח 2'ד להסכם**מפרט טכני לעבודות השוכר****כללי**

לצורך תכנון המושכר יעסיק השוכר אדריכל פנים מטעמו, ויועצים מקצועיים לתכנון מיזוג האוויר, החשמל, האינסטלציה ומתכננים אחרים במידה ויידרשו בהתאם לסוג העסק - כל אחד בתחומו.

מיד לאחר החתימה על הסכם זה יעביר השוכר למשכיר את פרטי אדריכל הפנים שנבחר על ידו. השוכר ימסור לבדיקת המשכיר לא יאוחר מ-30 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות מפרטים טכניים ותכניות של עבודות השוכר. המשכיר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי לאשר את התכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לערוך בהם תיקונים ו/או שינויים, או לא לאשרם. לא אושרו המפרטים והתכניות, כולם או חלקם, יגיש השוכר למשכיר תכניות ומפרטים טכניים חדשים, לפי הנחיותיו של המשכיר ו/או מי מטעמו, זאת בתוך פרק זמן של 14 יום או כפי שיקבע המשכיר, ובכל מקרה - השוכר לא יבצע בשום אופן עבודות כלשהן במושכר ו/או בסביבתו, אלא על פי תכניות ומפרטים טכניים כמפורט לעיל, ואך ורק לאחר שיקבל לכך את אישורו המפורש של המשכיר מראש ובכתב, כמפורט לעיל. התכניות והמפרטים הטכניים האמורים - לאחר אישורם על ידי המשכיר (אם יאושרו) ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידי המשכיר - יצורפו לנספח זה ויהוו מאותו מועד חלק בלתי נפרד ממנו.

מובהר, כי השוכר יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר בגין אי אישור איזו מהתכניות ו/או מהמפרטים כאמור לעיל.

התכניות והמפרטים הטכניים האמורים לעיל יכללו, בין היתר, את כל עבודות הבנייה, הריהוט, הגמר, החשמל, התאורה, מיזוג האוויר, מערכות מתח נמוך, אינסטלציה, פרטי חלון ראווה, שילוט, תכנית סידורי בטיחות אש, וכן את המפרטים המתאימים לביצוע עבודות אלו.

התכניות שיועברו למשכיר, כאמור לעיל יבדקו על ידי המשכיר, ולאחר אישורו - יוחזרו לשוכר כשהן חתומות על ידי נציג המשכיר.

מודגש בזאת, כי חתימת המשכיר על התכניות אינה פוטרת את השוכר מאחריות כלשהי וכי אישור זה מהווה הליך פנימי של המשכיר.

השוכר לא יתחיל בביצוע עבודות במושכר טרם קבלת התכניות מאושרות על ידי המשכיר כאמור לעיל. מובהר בזאת שאישור וחתימת המשכיר על התכניות, אין בהם כדי לפטור את השוכר מקבלת כל האישורים הנדרשים מכל הרשויות הממשלתיות ועל פי כל דין.

השוכר יהא חייב לבצע את העבודות במושכר אך ורק בהתאם לתכניות ולמפרטים שהעביר למשכיר. כל שינוי או סטייה מתכניות ומפרטים אלו יחייב את אישור המשכיר בכתב ומראש.

השוכר יתאם את התכנון עם נציגי המשכיר ויועציו וישתף פעולה איתם באופן שוטף בכדי לאפשר תכנון אופטימאלי להפעלת החנות במיטבה.

השוכר יבצע את כל העבודות הנחוצות להפעלת עסקו במושכר על פי היעוד כמוגדר בהסכם זה, ברמה גבוהה ובסטנדרט ההולם עסק בקניונים המובחרים בישראל.

כל התכניות שימסרו על ידי השוכר לבדיקת היועצים תהיינה תכניות ממוחשבות בתוכנת אוטוקאד, או תוכנה אחרת הניתנת לקריאה על ידי תוכנת אוטוקאד, שיאושר מראש על ידי המשכיר. בנוסף לכך ימסור השוכר שני עותקים פיזיים של תכניות.



ביצוע העבודות

לפני תחילת ביצוע העבודות במושכר על ידי השוכר, יבצע השוכר את כל הביטוחים הדרושים כאמור וכמפורט בהסכם השכירות.

העבודות תבוצענה על ידי בעלי מקצוע מעולים, מורשים ומיומנים, וברמת ביצוע גבוהה. השוכר יעביר למשכיר את רשימת בעלי המקצוע והקבלנים שיעבדו מטעמו במושכר לפי תחילת העבודה על ידו, זאת כדי שהמשכיר יאשרם, ועל מנת לאפשר את כניסתם כאמור. השוכר יורה למבצעי העבודות מטעמו במושכר לשתף פעולה עם נציגי המשכיר ולהישמע בכל עת להנחיותיהם, והוא מתחייב כי הם ישתפו פעולה ויישמעו להוראות האמורות. דרכי הכנסת הציוד והחומרים למושכר וצורכי סילוק הפסולת יתואמו על ידי השוכר עם נציגי המשכיר, לפני תחילת העבודה במושכר, והם יבוצעו אך ורק בהתאם לאישור המשכיר שינתן ובכפוף לסייגיו.

כל העבודות שתבוצענה על ידי השוכר, כולל הציוד, הכלים והאביזרים, יעמדו בדרישות המכרז ובכל תקן ישראלי רלוונטי.

על השוכר למלא את כל דרישות נציגי המשכיר בכל הקשור לשמירת הבטיחות באתר, וכן לבצע את כל הפעולות הנדרשות לאבטחה מפני פריצת אש. בן היתר, יהא על השוכר ליישם ולמלא אחר כל כללי הבטיחות הנוגעים לביצוע עבודות המחייבות שימוש בחומרים דליקים לביצוע עבודות ריתוך והלחמה. כמו כן, יהא על השוכר להציב מטפי כיבוי בתוך המושכר בעת ביצוע העבודות, וכן לבצע את כל העבודות על פי כל כללי הבטיחות של משרד העבודה והרווחה, שירותי הכבאות, נציגי המשכיר, המנהל וכל רשות ו/או דין ו/או תקן אחר.

השוכר יהא אחראי לכל עבודותיהם של כל הקבלנים וקבלני המשנה אשר יועסקו מטעמו ו/או על ידו בעבודות במושכר, לרבות יישום ומילוי כל ההוראות דלעיל ודלהלן. השוכר (בעצמו או באמצעות מי מטעמו), לא יכניס לתוך תחומי המושכר, ולא יעשה שימוש כלשהו בכל חומר דליק, כגון דבק מגע, צבעים, מדללים, גזים דליקים וחומרי דלק, למעט אם יקבל לכך אישור בכתב ומראש מהמהנדס ו/או מנציגי המשכיר, וזאת אך ורק לאחר שיקבל הוראות בטיחות מתאימות מהמהנדס ו/או מנציגי המשכיר כאמור.

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, מובהר כי השוכר יהא אחראי בלעדי לכל דליקה ו/או שריפה שתתרחש במושכר שתנבע מפעילותו או פעילות מי מטעמו.

במידה והשוכר יזדקק לאספקת חשמל או מים באופן זמני, יתאם השוכר עם המשכיר מתן שירותים אלו על ידי המשכיר וישלם עבורם למשכיר על פי מחיר שיקבע מראש ובמועד אשר ייקבע בין הצדדים ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

מובהר בזאת, כי המשכיר רואה חשיבות עליונה בביצוע העבודות במושכר בסטנדרט גבוה ועל ידי בעלי מקצוע מיומנים. לפיכך, יהא רשאי נציגי המשכיר לדרוש מן השוכר להחליף את הקבלן המבצע ו/או כל בעלי מלאכה ו/או חומרים שונים, במידה ואיכות הביצוע או החומרים לא יענו על דרישות המפרט הטכני או התכניות לדעתו של המשכיר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לספק למשכיר לפי דרישתו דוגמאות של חומרים שאושרו כאמור לעיל, בטרם יובאו לשטח ביה"ח.

הערות:

בזמן ביצוע העבודות במושכר על-ידי השוכר/קבלן/קבלן משנה או כל עובד מטעמו שיגרם לנזק ישיר או עקיף למתחם הציבורי או לתשתיות קיימות של בית החולים, השוכר יישא באחריות המלאה לנזקים שיגרמו ויממן את תיקונם בטווח הזמן שייקבע על-ידי המשכיר וללא כל דיחוי.

חזית המושכר וחלון הראווה

בחזית המושכר יותקן דלפק ותריס גלילה על ידי המשכיר ועל חשבון השוכר, בהתאם לתכנית האדריכל.

לא יועמדו מכשולים או מתקנים בולטים מעל פני הרצפה בכניסה לחנות ושום חלק של חזית המושכר לא יבלוט מעבר לקו הגבול של המושכר אל השטח הציבורי, בכפוף לאישורים של המשכיר ובהתאם לתכנית האדריכלית.



שילוט

השילוט הפנימי והחיצוני (אם וככל שניתן אישור לשילוט חיצוני) של המושכר יתוכננו ויבוצעו אך ורק בהתאם להוראות אדריכל המשכיר.

תכניות השילוט יכללו את פרטי העבודה כולל תמיכות ותאורה והן תוגשנה לאישור המשכיר יחד עם כל התכניות הנוספות.

כל העבודות הקשורות בביצוע השילוט יבוצעו על ידי השוכר - באחריותו ועל חשבוננו.

השוכר ידאג באחריותו ועל חשבוננו, לביצוע תשתית לחיבור תאורת השלט למערכת הבקרה והשליטה בתחום המושכר.

על השוכר לקבל אישור מהנדס החשמל ויועץ הבטיחות של המשכיר, לביצוע שימוש כלשהו בשפורפרת קטודית, לרבות בשילוט מואר. במקרה של שימוש בקטודה קרה יש להתקין מנתק ביטחון במקום נגיש.

השילוט יהא באותיות בלבד ויציין אך ורק את שם העסק במושכר. לא תותר בשום מקרה הצגת פרסומת על גבי השילוט, לרבות ציון מוצרים הנמכרים במושכר ו/או ציון חברות המוכרות מוצרים מכל מין וסוג.

מובהר, כי בשום מקרה לא תותר התקנת שילוט חיצוני, דהיינו, שילוט שאינו מעל ויטרנית המושכר. השוכר מתחייב להתקין שעון שבת לשילוט הויטרניה של המושכר.

השוכר מתחייב כי השילוט יופעל ויודלק בשעות שיקבעו על ידי המשכיר.

עבודות גמר

במידה והשוכר יבחר להחליף את הריצוף הוא חייב לקבל את אישור המשכיר לכך ובמקרה זה עליו להשתמש באחד מן החומרים הבאים: אריחים קרמיים או שיש או כל חומר איכותי אחר שיאושר על ידי המשכיר. רצפת המושכר תהיה במפלס כפי שיקבע על ידי נציג המשכיר.

השוכר אינו רשאי בשום אופן לפתוח חורים, להוריד או לשנות קירות או אלמנטים אחרים בגבול המושכר או בתוכו.

השוכר יתקין בתוך המושכר תיקרה דקורטיבית ואקוסטית מותאמת לכל המערכות המשולבות בתוכו.

עבודות הגמר, בבחירת חומרים ועיצובם יתוכננו ויעברו לאישור המשכיר מראש טרם ביצוע ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם זה. כמו כן, השוכר יעביר לאישור המשכיר מראש, ויספק ויבצע דוגמאות כפי שיידרש על ידי המשכיר.

כל חומרי הגמר יעמדו בדרישות תקן ת"י 921 לעמידות באש של חומרים וכל תקן חדש שיחליף אותו או שיווסף לו. כמו כן, כל שימוש בכבלי חשמל עם בידוד כבה מאיליו, ייעשה אך ורק בהתאם וכפי שיוגדר ויידרש על ידי הרשויות המתאימות וכן כפי שיוגדר ויידרש על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול.

עבודות תברואה

כל עבודות התברואה במושכר (כולל יחידות השירותים) כולל עבודות סניטריות, ברזים, צנרת ביוב, דלוחין, ושופכין וחיבורים לנק' המים והביוב במושכר, דודי מים חמים וכל מתקן אחר אשר נידרש לפעילות במושכר או כל עבודת בינוי הקשורה עימם - יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבוננו.

בלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לקבל את אישור המשכיר מראש לכל פעולה המחייבת קידוח או סיתות בבטונים או שינוי בנקודות חיבור למערכות קיימות.

במידה ולשוכר יהיו נדרשים סידורי אינסטלציה מיוחדים לצורך הפעלת העסק, ימציא השוכר למשכיר את דרישותיו מבעוד מועד זה בכדי לאפשר למשכיר לבדוק אפשרות ביצוע הכנות המתאימות לתשתית ולהתחברות למערכות הראשיות, כל זאת על חשבון השוכר. מובהר כי השוכר ישלם בגין סידורים מיוחדים כאמור לעיל הן בגין העבודה והחומרים והן בגין השירות המיוחד שייתן יועץ המשכיר למשכיר ו/או לשוכר.

על השוכר חלה האחריות לבצע איטום של רצפת המושכר ולמנוע חדירת מים כלפי מטה.

חשמל ותאורה

השוכר יבצע את כל עבודות החשמל והתאורה במושכר כולל מובילים וכבלי הזנה, וכולל חיבור של חשמל, טלפון, ומערכות מתח נמוך מאוד בין מקור ההזנות והחיבורים שברשות המשכיר עד למושכר, כולל החיבורים, כולל הציודים והאביזרים, וכולל חיבור מערכת החשמל למערכת השליטה והבקרה של המושכר ועד גבול המושכר באחריותו ועל חשבוננו.

השוכר יעביר למשכיר את תכנית החשמל והתאורה לבדיקה ואישור, והוא מתחייב לתקן את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת יועץ המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות בזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המשכיר.

העבודות יתוכננו ויבוצעו לפי דרישות החוק והתקנים ויקבלו את אישור יועץ המשכיר לפני ביצוען. השוכר יעמיד את מתקן החשמל על חלקיו השונים לבדיקת היועצים המקצועיים של המשכיר. מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם זה, אישור היועץ כי המערכת תואמת את דרישות התכנון יהיו תנאי להזמנת ביקורת חשמל למושכר. השוכר מתחייב לתקן את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת נציג המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המשכיר.

השוכר מתחייב לבצע בדיקה של מתקן החשמל במושכר על ידי בודק מוסמך ומורשה מטעמו, בהתאם להוראת כל דין, והוא ימציא למשכיר אישור הבודק האמור לתקינות המערכת. המשכיר לא יאפשר חיבור לחשמל של מערכת שלא אושרה כאמור לעיל.

למען הסר כל ספק מודגש, כי אישור מטעם המשכיר אינו פוטר את השוכר מאחריותו להעביר את המושכר ביקורת חשמל או מאחריות אחרת כלשהי וכי אישור זה נועד לנהלים פנימיים של המשכיר.

מתקני בטיחות ומתקני מתח נמוך מאוד

כל המתקנים והמערכות שידרשו על ידי הרשויות הנוגעות בדבר בנושאי התראה, גילוי, כיבוי, כריזה ואזעקות בתוך המושכר יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבונו.

כל המתקנים והמערכות הנזכרים לעיל, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ספרינקלרים, גלאי עשן, מפוחי עשן, תאורת חרום, שלטי "יציאה" מוארים בתאורת חרום, שילוט מתקנים בטיחות, ידיות בהלה הידרנטים וכיוצא באלה, ישאו תו תקן כנדרש על ידי הרשויות המתאימות, ויתאמו הוראות כל דין וכל רשות מוסמכת. כמו כן, כל עבודות ההתקנה והביצוע של כל הנ"ל יהיו אך ורק בכפוף לכל תקן רלוונטי ולהוראת כל דין וכל רשות. על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי ו/או המהנדס ו/או המשכיר, תבוצע בדיקה של מכון התקנים לגבי המערכות הנ"ל, כולן או מקצתן. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המתקנים הנ"ל ועל התקנתם במושכר, לעמוד בכל הדרישות של שירותי הכבאות, לרבות קבלת אישורם בכתב במושכר, והשוכר מתחייב לקבל את כל אלה באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

בגמר ביצוע העבודות יפנה השוכר ויקבל את אישור הרשויות, דוג' מכון התקנים הישראלי וכד' בכל הנוגע לעבודות הנוגעות לבטיחות.

תכנון המערכות והתקנתן יעשו בתיאום עם נציגי המשכיר בכפוף לאחר קבלת אישור מוקדם מאת המשכיר.

המשכיר יהא רשאי לקבוע כי חלק מהמערכות הנזכרות בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל יבוצעו על ידו. במקרה כאמור ישא השוכר בחלק היחסי של עלות המערכות על פי שטח המושכר.

המשכיר יהא רשאי לדרוש מן השוכר התקנת תשתיות מתאימות בתוך המושכר לצורך חיבור המערכות למערכת השליטה והבקרה ולבצע בפועל את החיבור למערכות בית החולים. כמו כן, השוכר מתחייב לתקן את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת יועץ המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המשכיר.

תקשורת

התקנת מערכת טלפונית, וקו תקשורת אינטרנטי ADSL, למושכר, לרבות התכנון והביצוע של מערכות אלה, יבוצעו על ידי השוכר, באחריותו ועל חשבונו.

מיזוג אוויר

מערכות המיזוג יתוכננו ויבוצעו, בין היתר, בכפוף ועל פי ת"י 1001 ("בטיחות אש מערכות מיזוג אוויר"), כל זאת בנוסף לכל התקנים המקצועיים בנושא מיזוג אוויר.

השוכר ירכיב על חשבונו, על פי תכנון באחריותו, את מערכת מיזוג האוויר ואת כל הנדרש להפעלת מערכת המיזוג במושכר, לרבות, תעלות, צנרת, מפזרים, דמפרים, אביזרי פיקוד ובקרה, בגודל ובמיקום המתאימים לצרכיו, הכל לאחר קבלת אישור המשכיר לכך.

תכנון המערכת וביצועה יעשו בכפוף לאישור יועץ המשכיר. מתקני החשמל, הבקרה, האינסטלציה החשמלית ולוחות החשמל השונים עבור מיזוג האוויר יתוכננו ויבוצעו על ידי השוכר באישורו של המשכיר מראש.

כל התכניות והמפרטים הדרושים לביצוע העבודות, מפרט הציוד והמתקנים פירוט ותיאור הציוד, היצרנים והדגמים יעברו לאישור המשכיר טרם ביצוע העבודות במושכר ובהתאם ללוח הזמנים להגשת תכניות כפי שהוגדרו בהסכם השכירות.



השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לתכנון ולטיב המתקנים, וכן לתפוקתם ולהפעלתם בפועל בכל ימות השנה וכל שעות הפעילות כפי שיקבעו.

כל העבודות המצוינות לעיל יבוצעו על פי הנחיות המשכיר וכפוף לאישורו מראש. מובהר כי המשכיר יהא רשאי לסרב לאשר כל בקשה של השוכר בקשר לציוד ו/או לתכנון ו/או לאופן ההתקנה המתוארים לעיל, על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי. כמו כן, השוכר מתחייב לתקן את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת יועץ המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המשכיר.

השוכר מתחייב לבצע את העבודות במושכר אך ורק על ידי קבלן רשום ומתאים לסיווג הקבלני.

מערכות איורור, מנדוף וסינון וחדרי קירור

על השוכר לקבל אישור מראש של הרשויות הנוגעות בדבר בכל הקשור לשטחים הדורשים פתרון אוויר וחדרי קירור (מטבחים, מזנונים, מסעדות, חדרי שירותים וכו').

התקנת המתקנים והמערכות הדרושות, כולל הציוד, התעלות, מערכת החשמל, הקירור, הצנרת וכו' תבוצע על ידי השוכר, באחריותו ועל חשבונו.

השוכר יתאם מראש ויקבל אישור מוקדם מנציגי המשכיר, לפני תכנון וביצוע המערכת הנ"ל, כולל מיקומן, תנאי העברת הצנרת והתעלות דרך המבנה, מיקום מעבים ופרטי המערכות.

השוכר מתחייב להתקין על חשבונו ואחריותו הבלעדית, מערכת מנדוף, יניקת אוויר וסינון, אשר תתוכן ותבוצע על פי דרישת הרשויות או לפי התניות המשכיר, לפי המחמיר, ואשר תפעל בכל שעות פעילות המושכר.

השוכר יתקין על חשבונו את מערכת המנדוף והסינון מהמושכר אל הקומה הטכנית מעל המושכר. בקומה הטכנית הנ"ל יקצה המשכיר שטח מתאים להצבת החלק העילי של המערכת, שיכלול את מערכת היניקה והמסננים.

השוכר מתחייב על חשבונו לאחזקה השוטפת בהתאם להוראות כיבוי אש, ויצרן, לנקות את מערכת המנדוף לפחות אחת לחודש ולהחליף את המסננים בהתאם להוראות היצרן.

רישיון עסק

מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה, מובהר כי על המושכר ועל השוכר לעמוד בכל דרישות רישוי עסקים, וכן עליו להחזיק בכל עת תעודה תקפה של רישוי עסק כאמור. העתק של רישוי עסק בתוקף ואף חידושו מדי שנה יועבר העתק למשכיר.

תשלום בעבור ביצוע עבודות על ידי המשכיר

באם המשכיר יספק לשוכר שירות, עבודה, חומרים, תכנון או כל דבר אחר שאינו במסגרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או נספחיו - ישלם השוכר למשכיר הוצאה זו כולל כל הוצאה נלווית שנשא בה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות בגין מיסים, אגרות, היטלים, אביזרים, עבודה, פועלים, הוצאות תיאום וניהול, וכן בנוסף לכל האמור לעיל תקורה בשיעור של 15% מסך כל ההוצאות האמורות.

ניקיון מקום העבודות ופינוי הפסולת

השוכר יהיה חייב בעצמו ועל חשבונו לפנות את כל הפסולת הקשורה בביצוע העבודות במושכר לצורך הכנתו לפתיחה וכן כל פסולת הקשורה בהכנסת סחורה ומלאים למושכר כולל אריזות וכיוצא' והוא יפנה את הפסולת על חשבונו על פי הנחיות המשכיר ולמקום עליו יורה המשכיר. הצטברה פסולת במהלך ביצוע העבודות יהיה השוכר חייב לסלקה אף אם טרם הסתיימו העבודות. המשכיר יהיה רשאי לקבוע הוראות בדבר פינוי פסולת מהמושכר כולל שעות פינוי ואופן פינוי. המשכיר יהיה רשאי לפנות את הפסולת בעצמו ועל חשבון השוכר והשוכר מתחייב לשלם למשכיר את ההוצאות בגין הפינוי האמור באופן ועל פי תחשיב שיקבע על ידי המשכיר מבלי שהשוכר ישיג על תחשיב זה.

נספח ה' להסכם**נספח ביטוחי עבודות השוכר**

לכבוד

מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה
ת.ד. 169 חדרה
א.ג.ג.,

הנדון: אישור עריכת ביטוח - עבודות קבלניות.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן "השוכר") לתקופת

הביטוח מיום _____ עד יום _____ בגין עבודות הקמת חנות לממכר מזון
איטלקי במרכז הרפואי הלל יפה פוליסה לביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות כמפורט להלן:

ביצוע עבודות הקמת חנות לממכר מזון איטלקי במרכז הרפואי הלל יפה, כולל כל החומרים, מערכות וציוד
בהתאם למכרז ולהסכם עם משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה ואשר יכולול:-

פרק א' - ביטוח הרכוש

העבודות במלוא ערכן על בסיס ערך כחדש, כולל כל החומרים, מערכות וציוד וכולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת
אדמה, פריצה, גניבה ושוד.

הכיסוי יכולול גם:

1. ציוד קל לבניה והקמה, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא;
2. הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה – גבול אחריות לא פחות מסך 50,000 דולר ארה"ב;
3. רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך על בסיס נזק ראשון - גבול אחריות בגובה לא פחות מסך 250,000 דולר ארה"ב;
4. חומרים ופריטים מחוץ לאתר כולל מטענים בהעברה לצורך עבודות החוזה בערכם המלא;
5. חריג הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים או עבודה לקויה לא יוגבל לאבדן או נזק הנובעים מתאונות ונזקים אשר יגרמו בגלל תכנון לקוי, חומרים או עבודה לקויה;
6. שכר מהנדסים, אדריכלים ויועצים לא יפחת מסך 25,000 דולר ארה"ב;
7. כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד;

פרק ב - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

הכיסוי על פי כל דין, בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, לתובע למקרה
ולתקופה, כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויבראציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת
מ 50,000 דולר ארה"ב.

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

פרק ג - ביטוח חבות מעבידים

1. לגבי כל העובדים הקשורים בביצוע עבודות במושכר, כולל קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
2. גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מ 5,000,000 דולר ארה"ב.



הפוליסה כוללת :

1. הרחבה לתקופת אחזקה מורחבת של 12 חודש לאחר סיום העבודות ;
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביטוחי".
3. לשם המבוטח התווספו : **ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה.**
4. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום ליועץ המשפטי של המרכז הרפואי הלל יפה.
5. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה, ועובדיהם ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;
6. השוכר יהיה אחראי בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה ;
7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על השוכר ;
6. כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסה המקורית עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

נספח ו' להסכםאישור עריכת ביטוחי השוכר

לכבוד

מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה
ת.ד. 169 חדרה

,א.ג.נ.,

הנדון : אישור עריכת ביטוח.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן: "השוכר") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר להפעלת חנות לממכר מזון איטלקי במרכז הרפואי הלל יפה את הביטוחים המפורטים להלן :-

ביטוח חבות המעבידים

1. כלפי עובדיו בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
2. גבולות האחריות לא יפחת מסך 1,500,000 דולר ארה"ב לעובד וסך 5,000,000 דולר למקרה ולתקופת הביטוח (שנה).
3. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשב כמעבידם.
4. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה/מחלת מקצוע כלשהי כי הם נושאים בחבות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי השוכר.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. אחריותו החוקית בביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דיני מדינת ישראל, בגין נזקי גוף ורכוש.
 2. גבולות האחריות שלא יפחתו מסך 2,500,000 דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח, (שנה).
 3. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
 4. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
 5. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.
5. ביטול חריגים/סייגים :-

- כל סייג/חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותו של השוכר וכל הפועלים מטעמו, אולם נמצא בפיקוחו או בהשגחתו מבוטל לגבי רכוש מדינת ישראל.

- כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שהשוכר או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, מבוטל.

- כל סייג/חריג המתייחס להרעלה מכל סוג שהוא, חומר זר ו/או מזיק אחר במאכל או במשקה

מבוטל.

- החריג/הסייג המתייחס לחבות כלשהי שעשויה לחול על המבוטח והנובעת ממוצרים שיוצרו, נמכרו, סופקו, טופלו, הורכבו, שווקו ע"י המבוטח או בקשר עמו או כל איש שבשרותו מבוטל ככל שהחריג/הסייג מתייחס להפעלת חנות לממכר מזון איטלקי במשרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה.

לחילופין :-

לגבי הפעלת חנות לממכר מזון איטלקי עבור משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה ניתן בזה כיסוי במסגרת ביטוח חבות המוצר PRODUCTS LIABILITY בגבול אחריות של 2,500,000 דולר ארה"ב לפחות, כאשר הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

ביטוח אש מורחב לגבי הרכוש במלוא ערכו על פי ערך כינון למעט מלאי, אשר יבוטח על בסיס מלאי מוצרים :

1. רכושו של השוכר, - מכונות, ציוד ומלאי ;
 2. רכוש מושכר שהועמד לרשותו על ידי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה. בפוליסה ייכלל סעיף שיעבוד לטובת מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה, לגבי הרכוש המושכר המבוטח השייך למדינה שהושכר לשוכר.
- בקרות אבדן או נזק המהווה עילה לתביעה לפי הפוליסה בגין נזק לרכוש המושכר השייך למשרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה, ישולמו תגמולי הביטוח בגין הנזק למשרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה. רק אישור קבלת תגמולי הביטוח ע"י היועצת המשפטית של המרכז הרפואי הלל יפה מהווה אישור מחייב וסופי כלפי המבטח.

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים :

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה.**
2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום ליועצת המשפטית של המרכז הרפואי הלל יפה.
3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל - משרד הבריאות המרכז הרפואי הלל יפה חדרה ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
4. השוכר יהיה אחראי בלעדי כלפינו 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 מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, - משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה, 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 המצוין לעיל.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

נספח ז' להסכם

נוסח כתב ערבות

שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים _____)
אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר
עם הזמנה/חוזה _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר
רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא
שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____
שם הבנק/חב' הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף _____ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח _____

תאריך _____ שם מלא _____ חתימת וחותמת מורשה החתימה _____

נספח ח' להסכם**שטר חוב**

שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____, אני, _____ (ח.פ./ת.ז. _____),
מתחייב ביחד ולחוד לשלם _____ סכום של _____ (ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן).

התמורה קבלתי בהתאם להסכם מיום _____.

מקום התשלום: בבנק _____ סניף _____ ב- _____ מספר חשבון _____.

- בשטר חוב זה יהיה למונח "מדד המחירים לצרכן" (להלן - "המדד") הפירוש הבא: מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- הפרשי ההצמדה הנ"ל יחושבו כדלהלן:
אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני הצגת שטר זה לפרעון (להלן - "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד הידוע בעת עשיית שטר זה (דהיינו - המדד חודש _____ שהתפרסם ביום _____) (להלן - "המדד הידוע") כי אז יוגדל סכום השטר באופן יחסי למידת עליית המדד החדש לעומת המדד הידוע.

שם עושה/י השטר: _____ (ח.פ./ת.ז. _____)

_____ כתובת:

_____ חתימת עושה השטר

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר.

חתימת ערב 3

חתימת ערב 2

חתימת ערב 1

שם: _____

שם: _____

שם: _____



נספח ט' להסכם

לכבוד
המרכז הרפואי הלל יפה

נוסח התחייבות לשמירת סודיות ואבטחת מידע

הואיל והמרכז הרפואי הלל יפה (להלן: "המזמין" ו/או "בית החולים" ו/או "המרכז הרפואי") פרסם מכרז _____ (להלן – "המכרז");

והואיל והמציע _____ (להלן: "המציע") מעוניין להשתתף במכרז זה;

והואיל והמזמין התנה השתתפות המציע במכרז בתנאי שהמציע והבאים מטעמו ישמרו על סודיות כל המידע כהגדרתו להלן, וכן על סמך התחייבות המציע לעשות את כל הדרוש לשמירת סודיות לאבטחת המידע;

אי לזאת, אני הח"מ, המציע במכרז, מתחייב כלפיכם כדלקמן:

1. בהתחייבות זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

"מידע" – כל מידע (Information), ידע (Know-How) השייך למזמין ו/או למטופלים המטופלים ו/או שטופלו בבית החולים ו/או הקשור בביצוע העבודות נשוא מכרז זה, בין בעל פה ובין בכתב ו/או בכל צורה או דרך של שימור ידיעות בצורה חשמלית ו/או אלקטרונית ו/או אופטית ו/או מגנטית ו/או אחרת, בין ישיר ובין עקיף, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור: נתונים, מסמכים, דו"חות, התכתבויות, מידע אודות בית החולים והחולים השוהים בבית החולים (לרבות זהותם), צילומים שצולמו במתחם בית החולים, מידע המתייחס למצב בריאותו הגופני או הנפשי של מטופל בבית החולים או לטיפול הרפואי בו, מידע מתוך הרשומה הרפואית של מטופל בבית החולים. "סודות מקצועיים" – כל מידע אשר יגיע לידי בקשר לביצוע העבודות נשוא מכרז זה, בין אם נתקבל לפני ו/או במהלך ביצוע העבודות או לאחר מכן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: מידע אשר יימסר על ידי המזמין ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמו.

2. כל מידע או סוד מקצועי או ידיעה או מסמך או חפץ או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל, שהגיעו לידי כמציע במכרז ו/או כזוכה במכרז עקב או בהקשר לביצוע העבודות לא אוציא ולא אעביר ולא אמסור אותם לצד שלישי כלשהו, ללא יוצא מן הכלל, או לרשות הרבים, וכן לא אוציא ולא אעביר ולא אמסור כל חלק מהם או כל זכות או טובת הנאה בהם לצד שלישי כאמור או לרשות הרבים, אלא אם הותר הדבר על ידי הגורם המוסמך במרכז הרפואי, בכתב. המציע/הזוכה במכרז מצהיר כי ידוע לו ומקובל עליו כי כל החומרים ו/או המוצרים ו/או הרשימות ו/או המאגרים מכל סוג ומין המשמשים לביצוע המשימות על פי מכרז זה יחשבו לרכוש המרכז הרפואי, הן בתקופת המכרז ו/או הזכיה על פיו והן לאחר תום תקופה זו.

3. המציע/הזוכה במכרז מצהיר כי ידוע לו שתוקף סודיות מידע רפואי הנו ללא תפוגת זמן.

4. המציע/הזוכה במכרז מתחייב לשמור בסודיות מוחלטת כל מידע וכל סוד מסחרי שהגיע או יגיע לידיעתו במסגרת ו/או בהקשר לפעילותו מול המרכז הרפואי ולא להעביר בכל צורה שהיא כל מידע ו/או סוד מקצועי לאדם ו/או לגוף כלשהו ולא לעשות בו כל שימוש שלא בהקשר לעבודתו עבור המרכז הרפואי או באמצעות אחרים. המציע/הזוכה במכרז לא יוציא כל מידע רפואי, מידע על שוהים בבית החולים, עובדים או כל מידע סודי אחר אל מחוץ לתחומי בית החולים. הדברים אמורים לגבי כל צורה של מידע (דיגיטלי, פיזי או כל צורה אחרת), אלא אם הדבר אושר מראש ובכתב על ידי הנהלת המרכז הרפואי.



5. המציע/הזוכה במכרז לא יעבד המידע בכל אמצעי שאיננו רכוש בית החולים אלא אם כן ניתן לכך אישור מפורש על ידי הגורם המוסמך ובכתב.
6. המציע/הזוכה במכרז מצהיר בזה כי יעשה כל הניתן לצורך אבטחת המידע והסודות המקצועיים. המציע/הזוכה במכרז מצהיר בזה כי יפעל בנושא זה אף בהתאם להנחיות המרכז הרפואי, ככל שיינתנו. אין באמור בסעיף זה ובהנחיות שיינתנו על ידי המרכז הרפואי כדי לגרוע מאחריות המציע/הזוכה במכרז בכל צורה שהיא.
7. המציע/הזוכה במכרז יישא לבדו באחריות לכל נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן ו/או הפסד שיגרמו למרכז הרפואי הלל יפה ו/או לרכושו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות מטופלי המרכז הרפואי ו/או לגופו של כל אדם ו/או גוף כאמור אשר נגרם כתוצאה מכך שלא עמד בהתחייבויותיו על פי מסמך זה ועל פי מסמכי המכרז.
- המציע/הזוכה במכרז מתחייב לתקן, להיטיב, להשלים, ככל שניתן, כל נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור לעיל במועד הקרוב ביותר לאחר קורתם הכול לשביעות רצונו המלאה של המרכז הרפואי.
- המציע/הזוכה במכרז מתחייב בזה לשפות את המרכז הרפואי בגין כל הוצאות ו/או תביעות שתוגשנה נגדו בגין נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן ו/או הפסד להם אחראי המציע/הזוכה במכרז, כאמור לעיל, בתוספת הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין וזאת מיד עם דרישתו הראשונה של המרכז הרפואי.
8. המרכז הרפואי שומר לעצמו את הזכות לבצע בקרות לבחינת קיום נהלי אבטחת המידע על ידי המציע/הזוכה במכרז. המציע/הזוכה במכרז מתחייב לתקן את הליקויים שיימצאו בתוך תקופת זמן שתיקבע על ידי המרכז הרפואי.
9. המציע/הזוכה במכרז מתחייב לעדכן את המרכז הרפואי בכל אירוע אבטחת מידע או שינוי שהתבצע בתחומו או באחריותו ויכול להשפיע על אבטחת המידע של מידע ו/או סודות מקצועיים של המרכז הרפואי, שברשותו (כגון: שינוי כלשהו במערכות מידע, העסקת קבלני משנה, שינוי/הוספת עובדים וכו') ולקבל אישור על כך מראש מהמרכז הרפואי.
10. אני מצהיר בזה כי ידוע לי שהיה ואזכה במכרז יהא עלי להחתים את כל העובדים שיעבדו מטעמי בתחומי המרכז הרפואי או עבורו על הצהרת סודיות המופיע בנספח ט'2 להסכם ההתקשרות על פי מסמכי המכרז, לפני תחילת העבודה במרכז הרפואי. המרכז הרפואי שומר לעצמו את הזכות לבקר מימוש הנחיה זו בכל עת ובכל דרך שימצא לנכון.
- מוסכם עלי כי במקרה ותמצא חריגה מסעיף זה, הפיצוי המוסכם הנו 1000 ₪ לכל עובד שיימצא כי לא הוחתם על הצהרה כאמור. אין בקנס זה או בבקרה זו בכדי לגרוע מאחריות הזוכה במכרז כפי שהוגדרה בסעיפי מסמך זה.

11. ידוע לי ואני מסכים כי היה ואפר את ההנחיות הקבועות במסמך זה יראו בכך הפרה יסודית של ההסכם בין הצדדים. במקרה זה, יהיה רשאי המרכז הרפואי, על פי בחירתו, בנוסף על כל זכות שיש לו על פי כל דין, לבטל את ההסכם ו/או את זכייתי במכרז לאלתר או להשהותו וכן לדרוש פיצויים על הנזקים ו/או הפסדים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה.

ולראיה באתי על החתום

היום:

| יום | בחודש | שנת |
|-----|-------|-----|
| | | |

המציע:

| | |
|----------------|-----|
| שם פרטי ומשפחה | ת"ז |
|----------------|-----|

| | |
|-------|-------|
| כתובת | חתימה |
|-------|-------|

נספח ט' 2 להסכם**התחייבות לשמירה על סודיות והנחיות אבטחת מידע**

אני הח"מ _____, ת.ז. _____ (להלן – "העובד") עובד חברת
 _____ (להלן – "החברה")

מצהיר ומתחייב בזה כלפי המרכז הרפואי הלל יפה (להלן: **המרכז הרפואי**):

1. לשמור בסוד, לא להעביר, להודיע, למסור, לגלות או להביא לידיעת כל אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין בתקופת ההתקשרות ובין לאחר מכן, כל ידיעה שתגיע אלי בקשר עם או עקב קבלת מידע משרד הבריאות ו/או המרכז הרפואי הלל יפה (להלן – "המרכז הרפואי" ו/או "בית החולים"), או בתוקף עבודתי תוך כדי תקופת ביצוע העבודה, לפני או לאחר מכן, ולרבות כל נושא הקשור למחקר, תהליכים, תחשיבים, נתונים, שרטוטים, מסמכים וכל מידע שנודע לי עליו והקשור לקבלת מידע זה.

2. מובהר בזה כי הגדרת מידע שבכתב התחייבות זה תכלול כל ידע ו/או מידע ו/או חומר מקצועי ו/או טכנולוגי ו/או מסחרי של משרד הבריאות ו/או בית החולים ו/או של אחרים מטעמם ו/או של מטופלים השוהים בבית החולים, לרבות זהותם, מצב בריאות הגופני ו/או הנפשי, מידע מתוך הרשומות הרפואיות שלהם וכיו"ב, כל עוד לא הפכו להיות נחלת הכלל, וכל מידע הנוגע למשרד הבריאות ו/או בית החולים, אשר נמסר לחברה, ו/או לעובדים ו/או הגיע ו/או יגיע לידיהם או לידיעתם, עקב ביצוע השירות או בכל דרך אחרת באופן ישיר או עקיף, בעל-פה, ברשימות, בדיסקטים, בתיקים, בתוכנות מחשב, בתרשימים, בחוברות, במסמכים ו/ובכל מדיה ואופן שהוא, לרבות כל תוצר, רעיון תכנית או מסמך. מובהר כי המידע יהיה וישאר בכל עת קניינו המלא של משרד הבריאות ו/או המרכז הרפואי.

3. מידע של/הנוגע למשרד הבריאות ו/או בית החולים, על כל צורותיו, המועבר למשרדי החברה ו/או לעובדים ואני ביניהם לא יצא מתחום החברה אלא חזרה למשרדי משרד הבריאות ו/או בית החולים. במידה וקיים צורך להוציא מידע שכזה מחוץ לתחומים אלו, יעשה הדבר אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב ממנהל אבטחת מידע של המרכז הרפואי. בבקשה לקבלת ההיתר יובא הנימוק לצורך ע"י גורם ניהולי בחברה. בתום השימוש בחומר שנתקבל ממשרד הבריאות ו/או בית החולים תוודא החברה/העובד גריסתו או החזרתו למשרד הבריאות ו/או בית החולים, בהתאם להנחיות הגורם ממנו הגיע החומר.

4. החברה והעובדים ואני ביניהם יוודאו כי מידע של משרד הבריאות ו/או בית החולים אשר יש להוציאו מתחום המשרדים, בהתאם לתת-סעיף 3 לעיל, יועבר בהקדם האפשרי לתחום משרדי החברה או למשרדי משרד הבריאות ו/או בית החולים, על-מנת לאפשר אחסון ובקרה כנדרש. כמו כן, החברה והעובדים ואני ביניהם מתחייבים שלא להשאיר חומר של משרד הבריאות ו/או בית

- החולים ברכב חונה ו/או לאפשר הוצאת חומר לביתם של עובדים, אלא לאחר יידוע וקבלת אישור ממנהל אבטחת המידע במשרד הבריאות ו/או בבית החולים מראש ובכתב.
5. מסמכים הכוללים מידע, המיועדים לתליה על לוחות המודעות בשטח החברה יקבלו את אישור הנהלת החברה בהיבטי אבטחת מידע בטרם תליתם.
6. מידע אשר אין בו עוד צורך ייגרס במכונת גריסה הממוקמת בשטח העבודה, במגרסה שעומדת בדרישות משרד הבריאות, על-פי תקן DIN 32757 ברמה 4 לפחות. דהיינו, לאחר הגריסה ייוותרו פתיתים שאינם גדולים מ 15 X 2 מ"מ. עד לגריסתו של המידע תוודא הנהלת החברה נעילתו כמוגדר. אין להשליך מסמכים הכוללים מידע של משרד הבריאות ו/או בית החולים לפחי האשפה ואין למוסרם למנקים.
7. לא יועבר מידע או כל חלק ממנו, בכל צורה או אופן, בין במישרין ובין בעקיפין, על-ידי החברה ו/או ע"י העובדים ואני ביניהם אל צד שלישי כלשהו, לרבות גורמים ו/או מועסקים של החברה אשר אינם משולבים בשירות למשרד הבריאות/למרכז הרפואי, לרבות מידע המגיע בפקס, מסמכים, קלטות, מחשבים ניידים, מדיה מגנטית או אופטית.
8. החברה והעובדים ואני ביניהם מתחייבים בזאת שלא לקחת ממשרד הבריאות ו/או בית החולים ו/או לעיין ו/או לצלם ו/או לשכפל מדיה מגנטית או מסמכים הנמצאים על שולחנות עובדי משרד הבריאות ו/או בית החולים, בעמדות העבודה או בכל שטח אחר שברשות משרד הבריאות ו/או המרכז הרפואי, זאת למעט מידע כמתואר שינתן לעובדים במסגרת ולצורך מתן השירות מגורמי משרד הבריאות ו/או המרכז הרפואי בתוקף עבודתם.
9. החברה והעובדים ואני ביניהם מתחייבים שלא לעשות כל שימוש במחשבי משרד הבריאות ו/או בית החולים אלא אם ניתן לכך אישור מפורש ומראש ממנהל אבטחת המידע של משרד הבריאות ו/או בית החולים. השימוש ייעשה לצורך שאושר, וזאת בלבד.
10. החברה והעובדים ואני ביניהם מתחייבים שלא להכניס למחשבי משרד הבריאות ו/או בית החולים כל אמצעי זיכרון נתיק, כגון Disk-on-Key או דיסק וכן כל התקן USB באשר הוא.
11. באם החברה מחזיקה ברשותה מאגר מידע של משרד הבריאות ו/או המרכז הרפואי ובאם מידע זה כולל היבטים של "צנעת הפרט" כפי שמוגדרים בחוק וכן היבטים עסקיים ואסטרטגיים של משרד הבריאות ו/או המרכז הרפואי - יחולו על מאגר זה כל דרישות האבטחה כפי שהן מיושמות במאגרי המידע של משרד הבריאות ו/או המרכז הרפואי.
12. ידוע לי כי אני מחויב לשמור על סודיות כלפי משרד הבריאות והמרכז הרפואי, וכי אי מילוי התחייבותי לסוגיות כאמור, עלולה לגרום לי לנזקים, כמו גם למשרד הבריאות ולמרכז הרפואי.

13. ידועה לי חובת שמירת הסודיות מכוח חוק הגנת הפרטיות - התשמ"א 1981- והתקנות שמכוחו וכן מכוח חוק זכויות החולה, תשנ"ו-1996.
14. כן ידוע לי, כי אי מילוי התחייבותי על פי האמור לעיל, מהווה עבירה אף לפי סעיף 118 לחוק העונשין, התשל"ז 1977.
15. התחייבותי זו ניתנת בהביני את תוכנה והסכמתי לכתוב בה.
16. ידוע לי כי סודיות מידע רפואי הנה ללא תפוגת זמן וכי חלה על החברה ועובדיה ואני ביניהם להגן על המידע הנמצא בחזקתה, כמפורט במסמך זה, ללא הגבלת זמן כלשהי.
17. ההתחייבויות שבכתב התחייבות זה מוחלטות ובלתי חוזרות ותחייבנה את החברה ואת העובדים הקשורים בעבודת משרד הבריאות והמרכז הרפואי ואני ביניהם, במהלך תקופת השירות ולאחר סיומו, לרבות לאחר סיום העסקת העובד ע"י החברה, ללא הגבלת זמן כלשהי.
18. מובהר כי כל ההתחייבויות שבכתב זה יחולו והינן מחייבות את החברה ואת עובדי החברה ואותי ביניהם, ביחד ולחוד, לרבות מקום בו נרשם מפורשות "החברה", אלא מקום בו עולה מסדר הדברים כי ההתחייבות הינה של החברה בלבד.

שם מלא: _____ מספר זהות: _____

חתימה: _____ תאריך: _____

נספח י' להסכם**תקנון הפעלה**

מסמך זה בא לאגד באופן מרוכז את מרב הנושאים הקשורים בהפעלה מסודרת של כלל המתחם ועל פי אמות מידה שנקבעו על ידי הנהלת בית החולים כחלק מהתחייבויות מפעילי החנויות בהסכמים עליהם הם תומכים ו/או מי מטעמם. עם הפעלת המתחם המסחרי לקהל הרחב, אנו מבקשים במסמך זה להביא את חלק מהנהלים החלים על המפעיל ו/או מי מטעמו. אנו מבקשים את מלוא תשומת לבכם לנהלים המפורטים על מנת להבטיח תפעול המתחם המסחרי ברמה הגבוהה ביותר והבטחת המשך הצלחתו. מכיוון שהמתחם המסחרי הינו ייחודי, בית החולים שומר לעצמו הזכות לשנות מעת לעת במהלך ההפעלה את הסעיפים השונים בתקנון זה וזאת במידת האפשר בשיתוף פעולה מלא ככל הניתן עם מפעילי החנויות ו/או מי מטעמם.

קשר ומודל עבודה מפעיל ו/או מי מטעמו – בית חולים :

על מנת לאפשר עבודה שוטפת וסדירה בין בית החולים על צוותה וארגונה לבין המפעיל ו/או מי מטעמו מתבקש המפעיל ו/או מי מטעמו לעמוד בדרישות הבאות :

1. למנות איש קשר אחד מטעמו, בין במידה והמנהל הינו המפעיל עצמו או נציג מטעמו. מנהל המתחם המסחרי יוצג בפני נציג בית החולים באופן סדיר ומסודר להסדרת עבודה שוטפת.
2. ככל שבית חולים יבחר למנות אדם ו/או חברה מנהלת למרכז המסחרי וכלל המתחמים הקמעונאיים בבית החולים, כל הקשר השוטף יתבצע ישירות עם נציג החברה או עם נציג בית החולים שימונה.
3. ייערכו פגישות עבודה שבועיות בין נציג המפעיל ו/או מי מטעמו לבין נציג בית החולים ו/או נציג החברה המנהלת, בכל שבוע ולפחות לתקופה הראשונה.
4. בפגישת עבודה שבועית זאת יכין המפעיל ו/או מי מטעמו רשימה של נושאים לדיון מול נציג בית החולים או נציג החברה המנהלת.
5. לשיקול דעת בית החולים לצרף נציג נוסף מטעמו לפגישות הנ"ל.

אירועים :

בכוונת בית החולים לקיים לאחר תקופת הרצה של מספר חודשים אירועים שונים ברחבות הסמוכות לשדרת החנויות וזאת לרווחת באי בית החולים וצוות בית החולים. אירועים אלו יישאו אופי מכירתי ומאורגן וכמובן שהמפעילים ו/או מי מטעמם יקבלו עדיפות לייצוג הולם באירועים אלו אם וככלל שיבקשו.

ימי ושעות פעילות :

זמני ההפעלה של החנויות יהיו אחידים. מתבקשת נחיצות גדולה לאחידות בהפעלת החנויות ובמידת האפשר במועדים אחידים למעט הזמנים או המקרים שיפורטו בהמשך.

המפעילים מתחייבים להחזיק את המושכר פתוח לציבור, במשך כל תקופת השכירות ובכפוף לימי סגירה רשמיים. "ימי סגירה רשמיים" לצרכי התקשרות זו משמעם ימי שבתון כללים כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951 וחוקי העזר של עיריית חדרה. יובהר כי לבית החולים שמורה הזכות להגביל את שעות ההפעלה או לשנותם והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובתנאי שניתנה על כך הודעה בכתב 7 ימים בטרם ביצוע השינוי.

למען הסר ספק המפעיל ו/או מי מטעמו יהיו מחויבים בהפעלת החנות בימים ובשעות הבאות :

בימי חול א' – ה' - 9:00 בבוקר עד 21:00 בערב.

ערבי שבת וחג - 9:00 ועד שעה טרם כניסת השבת.

מוצאי שבת/מוצאי חג - החל משעה לאחר צאת השבת ועד 22:00. בשעות חורף שעה אחת פחות או יותר בהתאמה.

אין מניעה מפתחה בשעות מוקדמות או מאוחרות יותר מהמצוין לעיל, בתיאום מראש עם בית החולים או החברה המנהלת.



חנות לממכר מזון בשרי תהיה מחויבת בפתיחת החנות לא יאוחר מהשעה 11:00 בבוקר ותריס הגלילה יפתח לא יאוחר מהשעה 9:00 .

בית הקפה/מאפה יפתח בשעה 07:00 בכל בוקר, ניתן ומומלץ לפתוח בשעה מוקדמת יותר וסגירה עד השעה 23:00.

ניקיון:

הנהלת בית החולים תהיה אחראית על ניקיון המעברים הציבורים, השירותים הציבורים, כולל ניקיון כללי וחצרנות כללית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שימת ליבו של המפעיל ו/או מי מטעמו כי אחריותו לעניין הניקיון הינה כדלקמן:

על המפעיל ו/או מי מטעמו להיות אחראי לתחזוקה שוטפת של ניקיון החלקים שבאחריותו כולל ניקיון וחצרנות של מעברים, חצרות אחוריים וכדומה וזאת בסמוך לפתח חנותו או בחלקה האחורי.

מודגש כי חובת המפעיל ו/או מי מטעמו בבוקר למחרת כל יום להשמיש את פתח החנות שלו לרמת ניקיון הגבוהה ביותר .

אשפה:

פינוי אשפה, יבוצע על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו ישירות למתקני האשפה הייעודיים. קרטונים יפנוו לדחסן הקרטונים ואשפה רגילה בתוך שקיות ניילון לדחסן/מכלי האשפה, בהתאם להגדרות בית החולים . אין להשליך אשפה לפחי האשפה הקטנים ברחבי המתחם המסחרי. אין להשאיר אשפה מחוץ למתחם המסחרי ו/או במעברים ו/או בשטחים הציבוריים.

הדברה בעסקי מזון:

חובה על המפעיל ו/או מי מטעמו לערוך הדברה אחת לשנה. אישור על הדברה יועבר באופן מסודר לנציג בית החולים או לנציג החברה המנהלת.

תאורה:

עם סיום הפעילות, יש להשאיר תאורת רקע בכל חנות עם סגירתה, על פי הנחיית נציג בית החולים או נציג החברה המנהלת. כמו כן חובה על השארת תאורת השילוט דלוקה לפחות עד השעה 24:00.

מיזוג אויר:

מערכת המיזוג בשטחים הציבוריים תופעל בכל שעות היום בטמפרטורה 23 +/- . באחריות בית החולים לסגור/להפעיל את כל היחידות הקשורות בחללים הרלוונטיים.

ביטוח:

המפעיל ו/או מי מטעמו מחויבים להמציא פוליסת ביטוח על פי המחויב בהסכם. העתק ממנו יש למסור לנציג בית החולים או לנציג החברה המנהלת.

עובדים:

סביבת המתחם המסחרי מחייבת התנהגות נאותה של עובדי המפעיל ו/או מטעמו לרבות ספקיו. אנו מבקשים את שימת לבכם המכרעת להתנהגותם של העובדים בחללים השונים של בית החולים. כל עובד קבוע מטעמו של המפעיל יענוד תג מזהה על דש חולצתו ו/או חולצה אחידה מזהה . המפעיל ו/או מטעמו יעבירו בכל רבעון למחלקת הביטחון רשימת עובדי הקבועים כולל מספרי זיהוי.

דואר:



דברי דואר המיועדים למפעיל ו/או מי מטעמו יוכנסו לתיבת דואר ייעודית במשרדי הנהלת בית החולים. המפעיל ו/או מי מטעמו, מתבקשים לאסוף דואר זה לעיתים תכופות.

פריקה וטעינה

המפעיל ו/או מי מטעמו יתחייבו לפריקת סחורות בימים ובשעות קבועים בשעות 9:00 עד 13:00 בלבד. הפריקה תעשה במקום המיועד לכך בלבד. לא תתאפשר פריקה במקומות שאינם מאושרים.

מפתחות חרום:

המפעיל ו/או מי מטעמו יפקידו בידי נציג בית החולים או בידי נציג החברה המנהלת שתי מפתחות חרום לכל החללים שבאחריותם.

אזעקות:

במידה ולמפעיל ו/או למי מטעמו אזעקה בחנות, יש לתת במסודר לנציג בית החולים או לנציג החברה המנהלת בנוסף לסט מפתחות לחנות, את קוד המערכת למקרה חירום.

פרסום וקדום מכירות:

באחריות המפעיל ו/או מי מטעמו לעסוק בקידום מכירות, שיווק ופרסום באופן מלא ועקבי על מנת להביא למספר רב של רוכשים וקונים. אין לערוך כל פעילות שכזאת טרם קבלת אישור נציג בית החולים או נציג החברה המנהלת. נאסר על המפעיל ו/או מי מטעמו לעשות כל פעילות שיווקית חריגה וללא אישור נציג בית החולים או נציג החברה המנהלת מראש שאיננה מופיעה בתוכנית השיווקית. אין לתלות פלקטים או הודעות ברחבי בית החולים ללא אישור. אין להפיץ חומר פרסומי כלשהו במתחם המסחרי ללא אישור מראש ובכתב.

בית החולים ישאף ובהקדם האפשרי לערוך שיווק השדרה והחנויות בה באופן מסודר ומאורגן לכלל הדיירים ובשיתוף פעולה יעיל.

כשרות:

מודגש לכלל הדיירים מוטיב שמירת הכשרות לאורך כל תקופת ההפעלה. המפעיל ו/או מי מטעמו ידאגו לתעודת הכשר בתוקף בכל תקופת ההתקשרות.

קראתי את המסמך והנני מאשרו

חתימה

נספח יא'1 להסכם**כתב ערבות והתחייבות לשיפוי**

(לחתימה על ידי השוכר)

הואיל והמרכז הרפואי הלל יפה (להלן: "המרכז הרפואי") התקשר בהסכם מיום _____ עם _____ (להלן: "השוכר"), להשכרת חנות לממכר מזון איטלקי (להלן בהתאמה: "המושכר" ו - "ההסכם"), בהתאם למכרז פומבי מספר 2018/____ להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי במרכז הרפואי;

הואיל והשוכר מעוניין להתקשר עם _____ מרחוב _____ (להלן: "הזכיון") בהסכם להפעלת המושכר (להלן: "הסכם הזכיון");

הואיל ובהסכם הזכיון קיבל על עצמו הזכיון התחייבויות שונות כלפי המרכז הרפואי;

לפיכך ובהתאם לזאת המפעיל מצהיר ומתחייב כדלהלן:

1. השוכר ערב בזאת באופן מוחלט וללא כל תנאי לקיום כל התחייבויות הזכיון כלפי המרכז הרפואי.
 2. השוכר מתחייב בזאת כי עם דרישתה הראשונה של המרכז הרפואי, ובלא שהמרכז הרפואי ידרש להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתו בכל צורה שהיא, ומבלי שתחול על המרכז הרפואי כל חובה לפנות תחילה אל הזכיון בדרישה כי יקיים את התחייבויותיו כלפי המרכז הרפואי, כולן או מקצתן, ימלא השוכר ויקיים ללא דיחוי את כל התחייבויות הזכיון כלפי המרכז הרפואי, כפי שיידרש לכך על ידי המרכז הרפואי.
 3. אם הזכיון יפר את התחייבויותיו ו/או איזה מהתחייבויות השוכר כלפי המרכז הרפואי, כולן או מקצתן, מתחייב בזאת השוכר באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המרכז הרפואי בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אבדן רווחים, ישירים ו/או עקיפים, שיגרמו לו עקב הפרה כאמור, וזאת בלי לפגוע בזכות המרכז הרפואי לקבלת כל תרופה על פי דין ועל פי ההסכם.
 4. התחייבויות השוכר הכלולות בכתב זה, כולן או מקצתן, דינן לכל דבר ועניין כדין התחייבויות השוכר בהסכם.
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל הערבויות והביטחוונות שהתחייב השוכר להמציא ו/או המציא למרכז הרפואי, להבטחת התחייבויותיו על פי ההסכם, ישמשו גם להבטחת התחייבויותיו של הזכיון על פי כתב התחייבות זה.
5. כתב התחייבות זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

ולראיה באנו על החתום:

השוכר

על ידי

שם ותפקיד

על ידי

שם ותפקיד

כתב ערבות

אנו החתומים מטה ערבים בזאת, ביחד ולחוד, באופן אישי ומוחלט וללא כל תנאי וסייג, לקיום כל התחייבויות השוכר על פי כתב התחייבות זה.

| | | |
|--------|--------|--------|
| _____ | _____ | _____ |
| שם: | שם: | שם: |
| _____ | _____ | _____ |
| ת.ז.: | ת.ז.: | ת.ז.: |
| _____ | _____ | _____ |
| תאריך: | תאריך: | תאריך: |



המרכז הרפואי
הלל יפה
Hillel Yaffe
Medical Center

ת.ד. 169. חדרה 38100 | טל. 04-6304221 | פקס: +972-4-6344752 | 04-6344752 | P.O.Box 169, Hadera 38100, ISRAEL | Tel. +972-4-6304221 | FAX: +972-4-6344752 | <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

נספח יא'2 להסכם**כתב התחייבות ושחרור**

(לחתימה על ידי זכייין)

אנו הח"מ _____ ת.ז. / ח.פ. _____

מרחוב _____ (להלן: "הזכייין") מאשרים ומצהירים כדלקמן:

הואיל ו _____ (להלן: "השוכר") התקשר עם המרכז הרפואי הלל יפה (להלן: "המרכז הרפואי") בהסכם להשכרת חנות לממכר מזון איטלקי (להלן בהתאמה: "המושכר" ו – "ההסכם"), בהתאם למכרז פומבי מספר 2018/____ להקמה והפעלת חנות לממכר מזון איטלקי (כשר) במתחם המסחרי במרכז הרפואי;

והואיל ועל פי האמור בהסכם ביקש השוכר את הסכמת המרכז הרפואי כי הזכייין יורשה להשתמש במושכר כבר-רשות;

והואיל ואחד התנאים להסכמת המרכז הרפואי לשימוש הזכייין במושכר כבר רשות הינה התחייבויותינו כמפורט להלן בכתב זה;

לפיכך ובהתאם לזאת אנו מצהירים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה כלפי המרכז הרפואי כדלקמן:

6. אנו מאשרים כי אין לנו ו/או לא תהיה לנו כל זכות שהיא כלפי המרכז הרפואי בקשר עם המושכר, וכי כל זכות שיש לנו ו/או שתהיה לנו ביחס למושכר הינה ו/או תהיה כלפי השוכר וכלפיו בלבד.
7. אנו מוותרים בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהם כלפי המרכז הרפואי בקשר לשימוש במושכר ו/או בקשר להסכם ותוקפו, ומשחררים את המרכז הרפואי מכל אחריות ו/או חובה שהם כלפינו בקשר למושכר.
8. אנו מוותרים על כל סעד שבדין כנגד המרכז הרפואי. ויתור זה נעשה במודע שכן ברור לנו שבעל דברנו היחיד לעניין השימוש במושכר הוא השוכר.
9. אנו מתחייבים ומסכימים כי כל ההליכים, הסעדים והתרופות שעומדים למרכז הרפואי כנגד השוכר על-פי ההסכם יעמדו לו כלפינו, ואילו לנו לא יהיו זכויות, הגנות, סעדים, או תרופות כנגד המרכז הרפואי.
10. אנו מצהירים, כי קראנו את ההסכם של השוכר עם המרכז הרפואי על נספחיו והבנו את תוכנו לרבות התחייבויות השוכר על פיו, כי ידוע לנו כי כל זכות שלנו ביחס למושכר כפופה לאמור בהסכם האמור וכי כל הסכם ביננו ובין השוכר ביחס למושכר יכנס לתוקפו, על אף האמור בכל מקום אחר, אך ורק לאחר התמלאות כל התנאים הנקובים בסעיף 24.4 להסכם.
11. בנוסף לאמור לעיל, אנו מתחייבים בזאת כלפי המרכז הרפואי בכל החיובים והחובות שמתחייב בהם השוכר בהסכם ועל פיו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי התחייבותנו זו הינה עצמאית, נפרדת ובלתי תלויה בהתחייבות השוכר כלפי המרכז הרפואי.
12. אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המרכז הרפואי בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אובדן רווחין, ישירים או עקיפים שיגרמו למרכז הרפואי בגין או בקשר להפרה של התחייבות מהתחייבויותינו הכלולות בכתב זה.
13. כתב זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

ולהלן באנו על החתום:

על ידי _____
שם ותפקיד _____
על ידי _____
שם ותפקיד _____

כתב ערבות

אנו החתומים מטה ערבים בזאת, ביחד ולחוד, באופן אישי ומוחלט וללא כל תנאי וסייג, לקיום כל התחייבויות הזכייין על פי כתב התחייבות זה.

שם: _____ שם: _____ שם: _____
ת.ז.: _____ ת.ז.: _____ ת.ז.: _____
תאריך: _____ תאריך: _____ תאריך: _____



נספח יב' להסכם**נהלי תברואה ושמירת מזון**

להלן תמצית תקנות ונהלי המרכז הרפואי ומשרד הבריאות בתחום התברואה והמזון. חובה לפעול על פיהם וכן על-פי התקנות הנוספות האחרות המחייבות לרבות תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג-1983 ועפ"י כל דין. כמו-כן יש לפעול עפ"י תקנות חדשות שיותקנו מעת לעת ע"י משרד הבריאות ובכלל בתחומים אלה. על הזוכה במכרז להתעדכן משך כל תקופת ההתקשרות בחוקים, התקנות, הנהלים וכיו"ב המחייבים בנושא.

1. נהלי טיפול במזון

- 1.1. ככלל, יקפיד המפעיל על כך שהמוצרים הנמכרים יהיו טריים ובאיכות מעולה, תוך הקפדה על תנאים היגייניים נאותים ובכפוף לכל הוראה והנחיה אשר עשויה להינתן על ידי רשות מוסמכת בענייני תברואה.
- 1.2. המפעיל ישמור על ניקיון וכללי תברואה והיגיינה, על פי המקובל בעסק מהסוג שהוא מכרז זה ועל פי כל דין.
- 1.3. בפרט יקפיד המפעיל על ההנחיות הבאות:

1.4. טמפרטורות המזון בפסי ההגשה קר וחס במקררים ובמקפיאים לא יחרגו מהערכים המצוינים להלן:

- טמפרטורת המזון החם - 65°C ומעלה.
- טמפרטורת המזון הקר - 5°C - 4°C ומטה.
- טמפרטורת הכריכים - 5°C - 4°C ומטה.
- טמפרטורת המזון הקפוא - 18°C - ומטה.

1.5. התקנת מדי טמפרטורה

במתקני הקירור יותקנו מדי טמפרטורה והרגשים יותקנו בהתאם לגודלם (בנקודה החמה של זרימת האוויר) הדבר כולל את כל מתקני הקירור הקיימים, פסי ההגשה (חס וקר), חדרי הקירור וההקפאה מקררים ומקפיאים ועוד.

1.6. תיעוד טמפרטורות

המפעיל יערוך תיעוד של בדיקת טמפרטורה יומיומית של כל פסי ההגשה, חדרי קירור וחדרי הקפאה וישמור את התיעוד למשך 6 חודשים לפחות.

1.7. מזון מעובד

- 1.7.1. יסומן בתאריך הייצור ו/או תפוגה (ניתן לשמור 72-48 שעות מקסימום).
- 1.7.2. מזון שהוצא מהקופסא המקורית (לדוגמא: זיתים, טונה ועוד) יש לסמן במדבקה את תאריך התפוגה המקורי שהיה על הקופסא המקורית ולשמור את התכולה בתוך כלי פלסטיק סגור עם מדבקה.

1.8. הפשרת המזון

- 1.8.1. אין להפשיר מזון שהיה בהקפאה בטמפרטורת החדר אלא רק במתקן הפשרה המיועד לכך בטמפרטורה של $+10^{\circ}\text{C}$. או לחילופין מתקן המיועד להפשרה מהירה, העומד בדרישות המנהל ומופעל על פי הוראות ההפעלה של היצרן.

1.9. מקור המזון

- 1.9.1. חומרי הגלם ומוצרי המזון הינם ממפעלים בעלי רישיון עסק יצרן וכו'.
- 1.9.2. הביצים הן ביצי מאכל בלבד (ביצי תרנגולת).
- 1.9.3. מזון המגיע מוכן להגשה ממפעל בעלי רישיון יצרן בר-תוקף.

1.10. הוראות כלליות

- 1.10.1. המאכלים והמשקאות יוחזקו במצב נקי, ראויים למאכל, ולא יוגשו אלא מאכלים טריים ומאכלים ראויים לאכילה.
- 1.10.2. כל מזון מבושל או בלתי מבושל יוחזק במקרר חשמלי.
- 1.10.3. קופסאות שימורים שסימני נפיחות נראים בהן, קופסאות חלודות או פגומות יוחזרו לספק או יושמדו. אין להשתמש בקופסאות השימורים הנ"ל.



- 1.10.4 מצרכי מזון כגון: סוכר, קמח וכד' יוחזקו במכלים מיוחדים, מכלים אלה יהיו סגורים היטב.
- 1.10.5 חומרים שאינם בבחינת מזון, כגון: חומרי ניקוי וחיטוי, יש להחזיק בארון נפרד או בארגז מיוחד.
- 1.10.6 את הכלים יש לשטוף במים חמים, את הסכו"ם יש להכניס לחומר חיטוי.
- 1.10.7 יש להחזיק את המזון במקרר אך ורק במכלי פלסטיק, חרסינה או זכוכית עם כיסוי.
- 1.10.8 כל מזון שמור יש להעביר לכלי זכוכית או פלסטיק מיד לאחר פתיחת הקופסאות.
- 1.10.9 יש לשמור על סדר וניקיון.
- 1.10.10 את שטח בית העסק יש לטאטא לפחות פעמיים ביום ולשטוף לפחות פעם אחת.
- 1.10.11 המזמין יהיה רשאי להתערב ולדרוש אי מכירה של מוצרים מסוימים ועל המפעיל לציית לדרישה.

2. כללים לעובד במזון

- 2.1. בשעת העבודה חייבת כל עובדת/ת המטפלת/ת בהכנת מזון ללבוש בגדי עבודה מיוחדים כגון: חלוק, סינר, מטפחת ראש, כובע, בגדים אלה יהיו נקיים בכל שעות העבודה.
- 2.2. על העובדים להקפיד על ניקיון ידיהם וציפורניהם בכל שעות העבודה.
- 2.3. העובדים חייבים לרחוץ את ידיהם במים חמים וסבון עד המרפקים, ולשפשפם בעזרת מברשת, לפני התחלת העבודה, ולהקפיד על ניקיונם במשך כל שעות היום. תוך שלשם כך יצויד כל עובד במגבת אישית.
- 2.4. הבגדים האישיים והחפצים האישיים יוחזקו בארון מיוחד שימצא במקום שבו אין מאחסנים מזון ואין מטפלים בו.
- 2.5. על המפעיל להזהיר כל עובד העוסק בהכנת מזון שעליו להקפיד על ניקיון גופו ולבושו וניקיון ידיו, ואם העובד אינו נשמע לאזהרה, יש להפסיק את עבודתו.
- 2.6. חל איסור על ענידת צמידים, תכשיטים וכו' בעת הטיפול במזון.
- 2.7. על העובד להרחיק כלי זכוכית משטח המטבח.
- 2.8. חל איסור מוחלט על עובד חולה לבוא במגע עם מזון.
- 2.9. חל איסור מוחלט על עישון במתחם בית העסק.



מסמך ו'

נוסח כתב ערבות

שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון _____
מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבריאות, המרכז הרפואי הלל יפה

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים _____)
אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר
עם הזמנה/חוזה _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר
רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא
שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____
שם הבנק/חב' הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף _____ כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח _____

תאריך _____ שם מלא _____ חתימת וחותמת מורשה החתימה _____

תשריט בקנה מידה לצורך הכנת תוכנית העמדה

מרכז רווחה -הילל יפה • תוכנית שינוק • חלוקת חנויות • תאריך 7.2.08

