

**מדינת ישראל – משרד הבריאות**

**המרכז הרפואי ברזילי  
אשקלון**



**מכרז פומבי מספר 1/2016  
שכירה, ניהול ותפעול בית קפה במתחם המסחרי  
במרכז הרפואי "ברזילי" (להלן: "המרכז")**

**יוני 2016**

**מכרז פומבי מספר 1/2016**  
**לשכירה, ניהול ותפעול בית קפה במתחם המסחרי**  
**במרכז הרפואי ברזילי**

1. המרכז הרפואי ע"ש ברזילי (להלן – "המזמין") מזמין בזה הצעת מחיר למתן שרותי הקמה והפעלת מתחם בית קפה עבור המרכז הרפואי ברזילי (להלן – "בית הקפה").
2. את מסמכי המכרז, ניתן לרכוש בחדר מס' 2 במשרדי הנהלה אדמיניסטרטיבית, בימים א-ה בין השעות 08:00 ועד השעה 15:00 תמורת תשלום סך של 500 ש"ח, שלא יוחזרו בכל מקרה, לכל חוברת מכרז.
3. ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, קודם לרכישתם.  
נוסח המכרז מופיע גם באתר האינטרנט של המרכז הרפואי ברזילי (להלן: "המרכז הרפואי") בכתובת:  
<http://www.barzilaimc.org.il>
4. את ההצעות בחוברת המכרז יש להגיש במעטפה סגורה המצורפת, נושאת ציון מכרז מס' 1/2016 במסירה אישית (לא לשלוח בדואר) עד ליום ג' ה- 26.7.16 בשעה 12:00 (להלן – "המועד הקובע") בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, משרד הנהלה אדמיניסטרטיבית. אין לציין את שם השולח על המעטפה. מעטפה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תשתתף במכרז.
5. 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.
6. המזמין אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא ואין בהוצאת הזמנה זו כדי לחייב את המזמין להוציא את ההזמנה לפועל.
7. המזמין שומר לעצמו את הזכות לשנות כל אחד מתנאי ההזמנה, לקיים משא ומתן עם המציעים וכן לנהל הליך תחרותי נוסף, בהתאם לקבוע במסמכי המכרז.
8. פרטים נוספים ניתן לקבל בכנס קבלנים, שייערך ביום ג' ה-12.7.16 בשעה 11:00, באולם האודיטוריום (בבניין אשפוז בקומת הכניסה), במרכז הרפואי ברזילי.
9. לבירורים ניתן לפנות בכתב למשרד הנהלה האדמיניסטרטיבית, באמצעות פקס מספר 08-6745745 המזמין לא יתחשב בפרטים/מידע שנמסרו ע"י גורם אחר.  
**פניות/שאלות הבהרה יתקבלו עד ליום 15.7.16 בלבד.**

בברכה,

צחי כהן  
מנהל אדמיניסטרטיבי  
ומרכז וועדת מכרזים

העתקים:  
הנהלת המרכז.  
ת.ת.

**מכרז פומבי מספר 1/2016**  
**הפעלת בית קפה במתחם המסחרי**  
**במרכז הרפואי ברזילי**

**תכולה :**

1. תנאים כלליים של המכרז – מסמך א'.
2. תיאור פעילות בית הקפה ופירוט המוצרים למכירה. - מסמך ב'.
3. הצהרת המשתתף במכרז והצעת מחיר – מסמך ג'.
4. תשקיף משתתף – מסמך ד'.
5. דוגמת הסכם – מסמך ה'.
6. נספח התנאים המיוחדים- מסמך ו'.
7. תכניות (תכנית העמדה+ תפריט מפורט ככל האפשר)- מסמך ז' ( יצורפו בנפרד).
8. מפרט טכני לעבודות המבוצעות ע"י המשכיר בשטח המושכר -מסמך ח' 1.
9. מפרט טכני לעבודות השוכר- מסמך ח' 2.
10. אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות- מסמך ט'.
11. אישור עריכת ביטוחי השוכר- מסמך י'.
12. נוסח כתב ערבות- מסמך יא'.
13. נוסח אישור רואה חשבון לעמידה בתנאים סוציאליים - מסמך יב'.
14. נתונים כלליים- מסמך יג'.
15. תשריט מיקום בית הקפה- מסמך יד'.

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 1/2016 הפעלת בית קפה במתחם המסחרי במרכז הרפואי ברזילי

#### תנאים כלליים

##### 1. הגדרות

המזמין ו/או המרכז הרפואי - המרכז הרפואי ברזילי.

הספק - הזוכה במכרז 1/2016 לרבות עובדיו, שליחיו, זכייין מטעמו, וכל מי שיעסוק בביצוע התקשרות ו/או ההסכם מטעמו, הכול לפי העניין.

##### 2. כללי

2.1. המרכז הרפואי ע"ש ברזילי (להלן - "המזמין") מזמין בזה הצעות להפעלת בית קפה איכותי במתחם המסחרי במרכז הרפואי ברזילי (להלן - "בית הקפה"), בהתאם לתנאים ולדרישות המפורטים במסמכי המכרז שלהלן.

2.2. המרכז הרפואי ערך אומדן כספי מוקדם לגובה דמי השכירות. למרכז הרפואי הזכות להחליט כי הצעה הסוטה באופן מהותי ובלתי סביר מהאומדן הכספי המוקדם תידחה, וכי בנסיבות מסוימות אף יוכל המרכז הרפואי לראות עצמו חופשי לבטל המכרז.

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

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

2.5. על הזוכה במכרז יהיה להקים ולהפעיל את בית הקפה בהתאם למפרט המצ"ב – מסמכים ח'1 וח'2 למסמכי מכרז זה ויתר מסמכי המכרז.

##### 3. 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.

3.1. על המציע לצרף להצעתו המחאה בנקאית או ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית, לא צמודה, לפקודת המזמין, על סך 20,000 ש"ח להבטחת קיום תנאי מסמכי המכרז, עפ"י הנוסח המצ"ב למסמך זה. **הערבות תהיה בתוקף עד ליום 30/12/16.**

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.

3.2. על המציע להשתתף בסיור מציעים שיערך **ביום ג' ה-12.7.16 בשעה 11:00**. מקום מפגש: באולם האודיטוריום (בבניין אשפוז), במרכז הרפואי ברזילי.

3.3. למציע כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976 על שם המציע.

- 3.4. המציע הינו אזרח ישראלי ואם הינו תאגיד – תאגיד הרשום כדין בישראל.
- 3.5. על המציע להפעיל (לרבות בדרך של הפעלה על ידי זכיינים), במשך 3 השנים האחרונות לפחות 5 סניפי בתי קפה בישראל.
- יובהר כי ההתייחסות לזכיינים של רשת בתי הקפה רלוונטית **רק לשלב ההפעלה בלבד**. ולא לשלב הגשת המכרז. כלומר, הגשת המכרז תהא באמצעות רשת בתי קפה בלבד, ולא ע"י מציע זכיון.
- למען הסר ספק הגדרת "בית קפה" הינה עסק קמעונאי בחלל מעטפת מסודרת ולא כל סוג של עגלה או דלפק או דוכן. כמו כן מובהר כי הגדרת בית קפה הינה - מסעדה חלבית איכותית המוכרת מגוון מוצרים חלביים הנמכרים ברשתות קפה כגון: כריכים לסוגיהם, דברי מאפה, מאפה בוקר, עוגות, עוגיות, ארוחות בוקר קלות, סלטים, שתיה קלה, קפה ומוצרים. על המציע לפרט את אופן ההפעלה בין עם בשירות עצמי או שירות מלא או משולב ביניהם.
- 3.6. המציע (שהינו רשת בתי קפה בלבד) מתחייב, כי במידה ויזכה במכרז זה ויהיה מעוניין להפעיל את החנות באמצעות זכיון רשת כאמור בסעיף 3.5, עליו יהיה להציג בפני המזמין אישור של רשת בתי הקפה ולפיו, קיים הסכם זיכיון חתום להפעלת בית הקפה בבית החולים ברזילי תחת המותג של רשת בתי קפה. על הסכם הזיכיון לעמוד בתנאי מכרז זה.
- 3.7. מחזור המכירות הממוצע המינימאלי של המציע, לרבות של זכייניו, בעסקים דוגמת העסק שיופעל מכוח מכרז זה בשנת 2015 לא היה נמוך מ- 10,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ), לפחות ל-5 הסניפים.
- 3.8. תיאור פעילות בית הקפה והמוצרים המותרים למכירה, כמפורט בנספח ב' למכרז.
- המציע יגיש הצעות מחיר עבור **כל** הסעיפים המפורטים בטופס הצעת המחיר.
- 3.9. המציע יגיש תפריט מפורט ככל האפשר, וכן תוכנית העמדה אדריכלית של מערך החנות וכל עזר תכנוני אחר שיוכל להאיר את איכות הצעתו של המציע (הדמיה תצורף לאחר שלב הזכייה).
- 3.10. על המציע לרכוש את מסמכי המכרז.
- 3.11. 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.

#### 4. דרישות כלליות למכרז

- 4.1. המציע יתחייב בכתב כי במידה ויזכה במכרז זה, ישלם לכל המועסקים על ידו לכל אורך תקופת ההתקשרות עם המזמין 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, יתחייב המציע כי ימלא אחר האמור בחוקי העבודה המפורטים להלן:

חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959  
 חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951  
 חוק דמי מחלה, תשל"ו-1976  
 חוק חופשה שנתית, תשי"א-1950  
 חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954  
 חוק שכר שווה לעובד ולעובדת, תשכ"ו-1965  
 חוק עבודת נוער, תשי"ג-1953  
 חוק החניכות, תשי"ג-1953  
 חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה), תשכ"ט-1951  
 חוק הגנת השכר, תשכ"ט-1958

חוק פיצויי פטורים, תשכ"ג-1963  
חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995  
חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987  
חוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994  
חוק הודעה מוקדמת לפטורים והתפטרות, תשס"א-2001  
חוק לעובדים זרים, התשנ"א 1991

וכן כל הסכם קיבוצי ו/או צו הרחבה החלים על נותני שירותים מהסוג נשוא מכרז זה.

4.2. המציע יצרף להצעתו אישור מרו"ח על עמידתו בדרישות לתשלומים סוציאליים ושכר מינימום לעובדים בכל רבעון, או בכל מועד בו מבוצעים תשלומים כמוסכם. (מסמך יב').

4.3. המציע יצרף למסמכי המכרז אישור רואה חשבון וכן מסמכים נוספים אשר מאשרים את עמידתו בתנאי הסף הנזכרים לעיל.

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

4.5. על המציע לפרט את אופן הפעלת המקום.

4.6. מפרט וקטלוגים שיוגשו על ידי המציע : תמונות סניפים שונים (לפחות 4 סניפים), תפריט מוצע למקום מפורט ככול האפשר ומפרט עיצוב מוצע.

4.7. הזוכה במכרז מתחייב למתן הנחת פריסונל בגובה 10% בכפוף להצגת תעודת עובד.

#### 5. 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 הוועדה 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.

#### 6. 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.

#### 7. תקופת ההתקשרות

המזמין יתקשר עם הזוכה במכרז זה לתקופה של 10 שנים, ובכפוף לתנאי ההסכם במכרז זה.

## 8. 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%	ב. אחוז מוצע מהפדיון
15%	ג. התרשמות כללית של המזמין מהמציע (ממליצים + ראיון אישי)
15%	ד. רמת השיפוץ והעיצוב המוצעת לבתי הקפה במרכז הרפואי ברזילי (הניקוד יינתן ע"י אדריכלית הפרויקט).
100%	סה"כ

הניקוד הינו יחסי בין החברות אשר יגישו את הצעתן במכרז.

## 9. ההצעה

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

9.2. הצעת המחיר תוגש על גבי מסמך הצהרת המשתתף במכרז והצעת מחיר בסעיף טופס הצעת מחיר.

9.3. 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.

9.4. הצעת המשתתף לא כוללת מע"מ.

9.5. מסמכי המכרז ייחתמו על ידי מורשי החתימה של המציע.

9.6. 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.

## 10. המציע יצרף להצעתו:

10.1. המחאה בנקאית/ערבות בנקאית/חברת ביטוח.

10.2. תעודת עוסק מורשה משלטונות מע"מ.

10.3. אישור מס הכנסה בדבר ניהול ספרים.

10.4. פרוטוקול חתום מסיוור מציעים.

10.5. תוכניות לשיפוץ בתי הקפה הקיימים - הכוללת תוכנית העמדה אדריכלית + תפריט מפורט ככל האפשר.

10.6. אישור על עמידה בדרישות לתנאים סוציאליים, שכר מינימום ובחוקי העבודה המחייבים לעובדיו. מסמך יב'.

- 10.7. קבלה על רכישת מסמכי המכרז.
- 10.8. אישור רואה חשבון וכן מסמכים נוספים אשר מעידים על מחזור המכירות של המציע לרבות של זכייניו בהתאם לנדרש בתנאי הסף הנזכרים לעיל.
- 10.9. תעודת רישום לתאגיד/הוכחה לאזרחות ישראלית.
- 10.10. תמונות חנויות ו/או סניפים (לפחות 4).
- 10.11. 5 חוזי שכירות המעידים כי הפעיל במשך 3 השנים האחרונות לפחות 5 בתי קפה. (אין צורך לצרף את כל החוזה ניתן להסתפק בעמוד המעיד על תקופת ההתקשרות ועמוד המכיל את חתימות הצדדים).
- 10.12. פרוט אופן הפעלת בית הקפה ותפריט מפורט.
- 10.13. מסמכים אחרים/נוספים הנזכרים במכרז זה.

## **10. דרישות המרכז הרפואי**

- 1.1. כללי – הפעלת בתי קפה מודרניים, בהפעלה ישירה או באמצעות זכיון. בית הקפה יהיה מעוצב ברמה הגבוהה ביותר. התפריט יכלול את המוצרים, כמפורט בנספח ב' למכרז.
- 1.2. **כשרות**: הסניף חייב להיות **כשר**, הזוכה ימציא תעודת כשרות תואמת עם התחלת הפעלת הסניף. כורח מכך, הסניף לא יפתח בשבת.
- 1.3. **שעות פתיחה**: שעות הפתיחה של בית הקפה יהיו החל מ-7 בבוקר בכל יום ועד לשעה 10 בערב בכל יום. בימי שישי עד לשעה טרם כניסת השבת. במוצ"ש החל משעתיים לאחר צאת השבת. לזכות המזמין אפשרות שינוי מועדים אלו בכל עת ובשיקול דעת משותף עם הזוכה, כולל אפשרות פתיחת הסניף 24 שעות ביממה (למעט יום שבת).

## **11. הגשת הצעות**

**11.1.1** הצעות מפורטות, במעטפה סגורה, נושאת ציון מכרז מספר 1/2016, יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, משרד ההנהלה האדמיניסטרטיבית, חדר מס' 2, **עד ליום 26.7.16 בשעה 12:00.**

מעטפה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תשתתף במכרז.

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

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



## 11. הוצאות המכרז

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

## 12. הבהרות ושינויים

12.1 לפרטים נוספים ניתן לפנות בכתב בלבד למשרד ההנהלה האדמיניסטרטיבית של המרכז הרפואי בפקס מספר 08-6745745.

המזמין לא יתחשב בפרטים/מידע שנמסרו ע"י גורם אחר.

פניה כאמור לעיל תעשה לא יאוחר מיום 15.7.16, מציע שלא יגיש פניה עד למועד זה יראוהו כמסכים לתנאי המכרז במלואם וכמוותר על קבלת פרטים נוספים והבהרות.

12.2 המזמין רשאי, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתו או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של המשתתפים וכל רוכשי מסמכי המכרז, בדואר רשום ו/או בפקסימיליה לפי הכתובות שנמסרו על ידם.

**המציע יצרף למסמכי ההצעה את הודעות המזמין כאמור כשהן חתומות בחתימתו, לאישור קבלתן, הבנתן והבאת האמור בהן בחשבון במסגרת הצעתו.**

## 13. שמירת זכויות

13.1 המזמין יהא זכאי לאכוף על המשתתף שהצעתו תקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי ההסכם המצ"ב.

13.2 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.

13.3 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 בית קפה, ובין היתר, באמצעות מצגת מתאימה (או בכל דרך הצגה אחרת שיודיע עליה המרכז הרפואי).

13.4 המרכז הרפואי יהא רשאי לנהל במסגרת המכרז מו"מ עם המציעים שהצעותיהם תמצאנה מתאימות, כולם או חלקם, בהתאם לשיקול דעתו ובכל דרך שימצא לנכון, לרבות על דרך של התמחרות, ובכפוף לכל דין.

## 14. בחינת ההצעות

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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.

14.4. 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.

#### 15. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 15.1. 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.
- 15.2. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב, ויהא עליו לדאוג לסידורים המתאימים לקבלת הערבות שהומצאה על ידו עם הצעתו במכרז.
- 15.3. 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.
- 15.4. היה ובמסגרת המו"מ שהתנהל עם המציע שזכה שונו בהסכמה תנאי הסכם ההתקשרות, ימציא המזמין למציע הזוכה, יחד עם הודעתו על זכייתו, שלושה העתקים מההסכם המתוקן. הזוכה יהיה חייב, תוך 14 ימים מעת שתימסר לו הודעה בכתב על קבלת הצעתו, להעביר למזמין את שלושת עותקי ההסכם המתוקן על כל חלקיהם ונספחיהם, כאשר ההסכם ונספחיו חתומים על ידו בכל עמוד, וחתימתו מאושרת במקומות המיועדים לכך באמצעות עו"ד.

#### 16. עיון במסמכי המכרז

- 16.1. מציע, אשר עמד בתנאי המכרז והצעתו לא התקבלה, המעוניין לעיין בהחלטה הסופית של ועדת המכרזים יוכל לעשות זאת תמורת תשלום סך של 200 ₪.
- 16.2. הצעת המציע תיחשב ככזו שאין בה כל סוד מסחרי או סוד מקצועי והמציע ער לכך כי אם יקבע כזוכה עשויה הצעתו לעמוד לעיונם של כל המשתתפים במכרז.
- 16.3. רצה המציע למנוע עיון בחלקים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי או סוד מקצועי, יציין בדף נפרד את החלקים כאמור עם הצעתו במכרז, תוך מתן נימוקים לטענתו זו.
- 16.4. ההחלטה הסופית בדבר מניעת העיון בחלקים מהצעת הזוכה בשל סוד מסחרי או סוד מקצועי נתונה בכל מקרה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים והחלטתה תהיה סופית ומחייבת את המציע ואת יתר המשתתפים במכרז, לכל דבר ועניין.
- 16.5. מחירי ההצעה בכל מקרה, לא יחשבו כסוד מסחרי או כסוד מקצועי.

#### 17. אישור המציע

אני מאשר כי קראתי את כל האמור לעיל, הבנתי אותו, וככל שהדברים נוגעים להתחייבויותיי 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 בית הקפה תבוצע בהתאם לאמור במסמכי מכרז זה ובהסכם המצורף.

---

חתימה וחתימת המציע

**מסמך ב' להסכם**

**תיאור פעילות בית הקפה  
ופירוט המוצרים למכירה**

**בית קפה (חלבי) – בית קפה מלא בהגשה עצמית או בהגשת מלצרים.**

**להלן פירוט המוצרים המותרים למכירה:**

<b>פירוט</b>	<b>סוג המזון</b>
קפה לסוגיו, קפה חם, משקאות קלים	<b>משקאות</b>
מאפה בוקר ומאפים אחרים	<b>מאפים</b>
מלאות, כריכים בהכנה מקומית, לא ארוזים	<b>ארוחות בוקר</b>
פסטות, דגים, סלטים למיניהם וכל הנמכר בבתי קפה מקובלים ודומים	<b>ארוחות אחרות</b>

**לא יותרו מכירת מוצרים שאינם במגוון של בית קפה כגון מוצרי קיוסק ומתנות שונות .**

**הצהרת המשתתף והצעת מחיר במכרז פומבי מספר 1/2016  
הפעלת בית קפה  
במרכז הרפואי ברזילי**

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 תהיינה 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. ידוע לנו, כי אם הצעת המחיר שלנו תהיה שונה באופן מהותי ובלתי סביר מהאומדן שנקבע על ידי המזמין, יהיה המזמין רשאי לפסול את הצעתנו.

#### 15.3. טופס הצעת מחיר

בהתאם לפנייתכם שבנדון, מוגשת בזאת הצעה בלתי חוזרת, לרבות הצעת מחיר בלתי חוזרת, של החתומים מטה, עבור ביצוע מלוא ההתחייבויות הנכללות בהליך 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 ידינו יהיו כמפורט להלן:

לשם תשומת לב והדגשת עניין : דמי שכירות כוללים דמי שכירות לכל מ"ר משטח המושכר מוצמד או דמי שכירות כאחוז מהפדיון החודשי, לפי הגבוה מבניהם.

#### 15.3.1. דמי השכירות בתקופת השכירות הבסיסית יהיו בשיעור של:

10,000 ש"ח לחודש + מע"מ (ובמילים: שניים עשר אלף ש"ח נה), לכל המושכר

או

אחוז מהפדיון החודשי \_\_\_\_\_

הגבוה מבניהם, ולא פחות מ-8% מהמחזור, לכל חודש מחודשי השכירות.

15.3.2 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.

## דמי ניהול:

לצורך אבטחת פעילות מסחרית איכותית וברמה הגבוהה ביותר ובדומה למרכזי מסחר בשוק החופשי, יגבה המרכז הרפואי דמי ניהול ו/או ימנה חברת ניהול מטעמו לניהול הפעילות המסחרית במרכז הרפואי, כמפורט להלן:

20 ₪ למ"ר ברוטו (צמוד מדד), כמפורט בדוגמא שלהלן:

50 מ"ר (שטח נטו של המושכר) בתוספת 15% = 57.5 מ"ר

דמי ניהול לתשלום – 57.5 X 20 ₪ = 1150 ₪ + מעמ' לחודש

### 1.1 הערות:

1.1.1 לכל המחירים המפורטים בהצעת המחיר יתווסף מע"מ כחוק כשיעורו ביום התשלום בפועל. המע"מ יועבר לרשויות ישירות ע"י הספק באמצעות הפקת חשבונית עצמית. אישור על ביצוע תשלומי המע"מ יועבר למרכז הרפואי.

1.1.2 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 (הן דמי השכירות לפי שטח כמרכיב קבוע או דמי השכירות כאחוז מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם), בהתאם להוראות הסכם השכירות והתניותיו.

## 2. חתימת המציע על טופס ההצעה

שם המשתתף \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_  
טלפון \_\_\_\_\_ טל. סולארי \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_  
איש הקשר \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

## 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 1/2016 הפעלת בית קפה במרכז הרפואי ברזילי

#### 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.

#### (I) נתונים כלליים :

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

#### (II) מנהלים ובעלי זכויות חתימה :

שם פרטי	שם משפחה	מס' תעודת זהות	תפקיד

#### (III) מספר עובדי החברה : \_\_\_\_\_.





(VI) מחזור המכירות של החברה בין השנים 2013-2015 היה , כדלקמן :

(I) שנת 2015 \_\_\_\_\_ .

(II) שנת 2014 \_\_\_\_\_ .

(III) שנת 2013 \_\_\_\_\_ .

(VII) 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 1/2016 הפעלת בית קפה במרכז הרפואי ברזילי

#### דוגמת הסכם שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם באשקלון ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2016

בין : המרכז הרפואי ע"ש ברזילי אשקלון  
רח' ההסתדרות 3  
אשקלון  
(להלן: "המשכיר")

#### מצד אחד

לבין : \_\_\_\_\_  
ח.פ./ת.ז. \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_  
(להלן יחד ולחוד: "השוכר")

#### מצד שני

**הואיל:** והמשכיר מצהיר כי הינו בעל הזכויות בחטיבת הקרקע הידועה בכינוי המרכז הרפואי ברזילי (להלן "המקרקעין");

**והואיל:** והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה;  
אי לכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.  
קותרות 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 לפי שטח החנות או דמי השכירות כאחוז מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם.

"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.

"המושכר" בית קפה במתחם המסחרי, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים אשר תושכר לשוכר על פי הסכם זה.

"הסכם" או "הסכם השכירות"

הסכם שכירות זה על נספחיו ותוספותיו כפי שיהיו מעת לעת.

"מדד"

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 הנ"ל, תחושב עליית המדד בהתחשב בשינויים הנ"ל.

"מועד מסירת החזקה"

קבוע בנספח התנאים המיוחדים

"נספח התנאים המיוחדים"

נספח ו' 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.

"עבודות השוכר"

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

"פדיון"

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.

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 ע"י בעלי זיכיונות כנ"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"

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

"תקופת השכירות"

תקופת השכירות המפורטת בסעיף 10 להסכם.

"תקופת שכירות נוספת"

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

### 3. נספחים

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

**נספח התנאים המיוחדים  
התוכניות  
המפרט הטכני לעבודות המשכיר  
מפרט הטכני לעבודות השוכר  
אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר  
אישור עריכת ביטוחי השוכר  
נוסח ערבות בנקאית  
מפרט טכני  
נוסח אישור רואה חשבון לעמידה בתנאים סוציאליים**

**מסמכי מכרז 1/2016 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 ותיקונייהם 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 השוכר הינו ברשות בלבד במקרקעין.

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

### 5. המושכר ושטח

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. המשכיר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.1.1. להקים ולשפץ בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם זה כנספחים ז' ויד' (להלן "התוכניות"), ובהתאם למפרט הטכני המצורף כנספחים ח' 1 וח' 2 להסכם זה (להלן "המפרט הטכני לעבודות

המשכיר") ובהתאם לדרישות הדין.

6.1.2. כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרותו עם השוכר בהסכם זה.

## 6.2. השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

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

6.2.1.2. ידוע לו שהמשכיר יהא רשאי להכניס שינויים בתכניות 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 את 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.

6.2.1.3. ידוע לו שהמשכיר מתכוון לבנות, במועד שימצא לנכון, במקרקעין מבנים נוספים לכל שימוש ו/או מטרה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות בניית מרכז מסחרי, וכי השוכר מודע לכך ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. עם פתיחת מרכז המסחר בחזית בית החולים, המזמין שומר לעצמו את הזכות להקל בדמי השכירות של הזוכה, בכפוף להוכחת ירידה בפדיון. 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 בנית מבנים נוספים ו/או בנית 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 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 הענין, לניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות גישה סבירה ובטוחה של הציבור הרחב למושכר.

6.2.1.4. ידוע לו כי השטחים במתחם המסחרי הינם שטחים משותפים, ולכן הוא מתחייב לא למנוע מהשוכרים האחרים לעשות שימוש סביר בשטחים המשותפים, לרבות מתן אפשרות גישה לשטחים המשותפים.

## 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 תוכניות של שימוש בחומרי גמר, עיצוב ויטרינה, פריסת מחיצות וחלוקת המושכר לחללים נפרדים, תוכניות 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 כל אחריות בקשר עם תוכניות השוכר, והשוכר בלבד יהא אחראי לכל פגם, סתירה, וטעות בתוכניות השוכר וכן כל 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'2 בהתאם להנחיות ולמפרטים הקבועים בנספח הני"ל.
- 7.6 המשכיר יאפשר לשוכר לבצע את עבודות השוכר לפחות 45 יום קודם למסירת החזקה במושכר (להלן: "מועד מתן הרשות"). המשכיר מתחייב כי עד למועד הני"ל 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 מועד מתן הרשות 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. 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 ההתאמה באמצעות נציג מטעמו. השוכר מתחייב כי במהלך מועד מתן הרשות ובמהלך ביצוע עבודות השוכר, הוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראות נציג המשכיר וכל מי מטעמו.
- 7.10 מובהר בזאת כי חריגת השוכר מהוראות נספחים ז' ח'1' וח'2' ו/או מתוכניות

השוכר אשר אושרו על ידי המשכיר, יהוו 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 כל דין.

7.11. לא השיב השוכר את המצב לקדמותו 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 העבודות השוכר, משך כל זמן הימצאם.

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 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 של 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 "עבודת קבלני חוץ" של המשכיר. השוכר מתחייב להתייבב 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 רשיון 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 רשיונות/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 זה.

## 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 ישא על חשבונו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת היתרים כאמור לכל רשות מוסמכת.

9.2. הוצאת רשיון 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 לענין זה ומצא שניתן לקבל רשיון 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 רשיון עסק והסיבה לאי קבלת הרשיון 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 ינתן לעסקו רשיון 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 היום הנ"ל.

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 או שירים במושכר.

## 10. תקופת השכירות ואופציה להארכתה

10.1. תקופת השכירות הבסיסית של המושכר הינה למשך 60 חודשים החל ממועד מסירת החזקה.

### 11. דמי שכירות

השוכר מתחייב לשלם למשכיר במשך כל תקופת השכירות את דמי השכירות (הכוללים דמי שכירות לפי מ"ר או דמי שכירות כאחוז מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם) וכמפורט להלן:

11.1. דמי השכירות לפי מ"ר - ישולמו על ידי השוכר למשכיר 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 - יחושבו וישולמו על בסיס רבעוני קלנדרי (היינו רבעונים המתחילים בחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר) (להלן: "הרבעון הרלוונטי"), ביום העסקים הראשון שלאחר פרסום המדד בגין החודש האחרון ברבעון הרלוונטי (להלן: "יום עריכת החישוב").

15.4. לא יאוחר מה-14 לכל חודש קלנדרי ימציא השוכר למשכיר דיווח מלא בו יפרט הפדיון בחודש שחלף.

15.5. השוכר מתחייב לנהל מערכת הנהלת חשבונות אשר תתאים לעריכת ביקורת שתיערך מפעם לפעם ע"י המשכיר ואשר תידרש לצורך קביעת דמי השכירות הנוספים. מבלי לפגוע באמור לעיל, בכל מקרה בו השוכר אינו מפעיל יותר מחנות אחת, ימציא השוכר למשכיר מדי רבעון העתק מהדו"חות שהגיש לשלטונות מע"מ ברבעון שחלף, אולם לא יהא בכך בכל מקרה משום הודאה מצד המשכיר כי הדיווחים למע"מ תואמים את היקף הפדיון האמיתי במושכר. בתום כל שנה קלנדרית ימציא השוכר למשכיר אישור מאת רואה החשבון של השוכר בדבר היקף הפדיון השנתי (תוך חלוקה חודשית) ותיערך התחשבות כמפורט לעיל לפיה ייקבע גובה דמי השכירות הנוספים המגיעים למשכיר בגין כל אחד מהרבעונים. יתרת דמי השכירות הנוספים שטרם שולמה, תשולם על-ידי השוכר למשכיר בתוך 10 ימים מגמר ההתחשבות. במידה ועקב טעות בתום לב היה הפדיון שדווח על ידי השוכר גבוה והפדיון האמיתי כפי שידווח על ידי רואה החשבון כאמור - יזכה המשכיר את השוכר בהפרש מדמי השכירות העתידיים החלים על השוכר על פי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי חישוב דמי השכירות הנוספים יעשה על בסיס רבעוני ולא על בסיס שנתי.

15.6. השוכר יאפשר לרו"ח של המשכיר לערוך בדיקה של ספרי השוכר, ככל שאלו נוגעים לפדיון במושכר. העלתה הבדיקה כאמור כי הדוחות שהוגשו על ידי השוכר לא היו מדויקים לרעת המשכיר ישא השוכר בעלות הבדיקה הנ"ל, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

15.7. השוכר מתחייב לשלם את מלוא דמי השכירות, במשך כל תקופת השכירות (לרבות תקופות האופציה שמומשו), 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.

15.8. לדמי השכירות ולכל תשלום בו חב השוכר למשכיר על פי הסכם זה יוסף מע"מ כדין. המע"מ יועבר לרשויות ישירות ע"י השוכר באמצעות הפקת חשבונית עצמית. אישור על ביצוע תשלומי המע"מ יועבר למרכז הרפואי.

15.9. המשכיר ימציא לשוכר חשבון וקבלה בגין דמי השכירות אשר ישולמו על ידו.

15.10. להקלת גבית דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה יחתום השוכר כלפי המשכיר על כתבי הרשאה לחיוב חשבון בנוסח שיקבע מעת לעת על ידי המשכיר ובלבד שיהא מקובל

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, אשר קבלתם חתומים הינה תנאי מקדמי לביצוע עבודות השוכר. השוכר מתחייב כי ההרשאות יהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות ובמידת הצורך יחדשם מעת לעת.

15.11 המשכיר רשאי להורות לשוכר לדווח את הפדיון היומי והחודשי למערכת מידע ממוחשבת, והשוכר מתחייב לדווח את נתוני הפדיון של המושכר למערכת זו, לפי דרישת המשכיר.

15.12 הפרת הוראות סעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.

## 11.2 מטרת השכירות ובלעדיות

11.2.1 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.

11.2.2 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.

11.2.3 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.

11.2.3.1 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.

11.2.4 בכל מקרה של סתירה בין מטרת השכירות ובין ההגבלות המפורשות לעיל תפורש מטרת השכירות באופן המצומצם ביותר.

11.2.5 מוסכם מפורשות כי לשוכר לא ניתנה כל בלעדיות שהיא אלא אם כן נכתב מפורשות בנספח התנאים המיוחדים אחרת.

## 12 השימוש במושכר

12.1 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.

12.2 השוכר ימנע 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.

12.3 השוכר מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, על השימוש בו ועל העסק, העבודה והפעולות המתבצעות בו.

12.4 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.

12.5 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.

12.6 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.

12.7. השוכר מתחייב כי כל פריקה וטעינה תעשה אך ורק בשטח הפריקה והטעינה. המשכיר יהא רשאי לקבוע מעת לעת את שעות הפריקה והטעינה של כל אחד ואחד משטחי הפריקה והטעינה והשוכר מתחייב לבצע את הפריקה והטעינה בשעות שיקבעו על ידי המשכיר ובהתאם להנחיות שינתנו על ידו מעת לעת.

12.8. השוכר מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות כל אדם או גוף שיוצב מטעם המשכיר, בשטח המושכר, לרבות הוראות שינתנו לשוכר בכל הנוגע לפעילות בתוך חנותו ולעיצוב חלון הראווה שלו. השוכר מתחייב להישמע לכל הוראה של המשכיר 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 ס"מ מהוויטרינה של המושכר.

12.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהא המשכיר רשאי מעת לעת לקבוע תקנון לגבי כללי ההתנהגות במרכז הרפואי ברזילי 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 12 זה והשוכר מתחייב לשלם את הקנס מיד עם דרישתו.

12.10. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, נסיון ויכולת להפעלה מעולה של עסק כמפורט במטרת השכירות, כי יפעיל את המושכר כמפורט במטרת השכירות ויחזיקו על ציודו ומתקניו ברמה מעולה, וכי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והנסיון העומדים לרשותו, באמצעות כוח אדם מיומן, מצויין ומתאים, וכי ידוע לו כי המושכר הושכר לו על ידי המשכיר בהסתמך על הצהרתו זו. השוכר מתחייב להפעיל את עסקיו במושכר בהגיונות.

12.11. 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 לענין סעיף זה, משמע, הפעלתו בשעות ובמועדים שיקבעו מעת לעת על ידי המשכיר (להלן "שעות הפעלה").

12.12. עד למתן הודעה אחרת יהיו שעות הפעלה של המושכר כדלקמן: בימים א-ה שעות הפתיחה של בית הקפה יהיו החל מ 7 בבוקר בכל יום ועד לשעה 10 בערב בכל יום. בימי שישי עד לשעה טרם כניסת השבת. במוצ"ש החל משעתיים לאחר צאת השבת (או במועד מוקדם יותר שיקבע על ידי המשכיר). לזכות המזמין אפשרות שינוי מועדים אלו בכל עת ובשיקול דעת משותף עם השוכר, כולל אפשרות פתיחת הסניף 24 שעות ביממה (למעט יום שבת) (להלן – "זמני הפעלה").

12.13. מובהר בזה כי אי פתיחת בית הקפה במושכר לתקופה מצטברת של עד 7 ימים בשנה (למטרות ספירת מלאי, שיפוצים מקומיים וכיו"ב) לא תחשב כהפרת הוראות סעיף זה ולא תחויב בפיצוי הקבוע להלן. על אף האמור במידה ובנספח הפרטים המיוחדים נקבעו שעות הפעלה שונות למושכר - מתחייב השוכר להפעיל את עסקו במשך שעות הפעלה אלו, וזאת גם אם יתר העסקים סגורים בשעת הנ"ל.

12.14. השוכר מתחייב שלא לפתוח את בית הקפה במושכר 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 הפעלה 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 יחולו ההוראות הבאות: כל נזק ו/או הוצאה, לרבות הוצאות חשמל, ניקיון, אבטחה וכד' שייגרמו למשכיר ו/או לשוכרים אחרים כתוצאה מפתחת המושכר בשבתות, חגים ומועדי ישראל ו/או מעבר לשעות הפעלה (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.

12.15. 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.

12.16 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 והתרופות העומדות למשכיר 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, בגין התקופה בה לא פתח את המושכר, 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 עקב אי פתיחת המושכר כאמור.

### 13. אחזקת המושכר, תיקונים ושינויים

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

13.2 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 אשר יוצבו במרכז הרפואי לפי שיקול דעת המשכיר. השוכר מתחייב כי יפנה קרטונים לדחסן הקרטונים המוצב ברחבה ליד המטבח וידאג לדחיסתם ע"י עובדיו שקיבלו הדרכה ואושרו ע"י ממונת הבטיחות של המרכז הרפואי.

13.3 במקרה שלדעת המשכיר לא ימלא השוכר אחר התחייבותיו לפי סעיף זה, יהיה רשאי המשכיר לבצע במושכר כל עבודות 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, תוך 15 יום מיום שנדרש לכך על ידי המשכיר, כל סכום שהוציא המשכיר לאחזקת המושכר בתוספת 15% כדמי טיפול.

13.4 המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו 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 ליעודו, יתקנו בהקדם האפשרי עד כמה שהדבר ניתן.

13.5 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 יצומצמו הנזקים ואי הנוחות של השוכר וכי המשכיר יחזירו 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.

13.6 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,

קבוע 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.

13.7. פעל או ניסה השוכר לפעול בניגוד לאמור בס"ק 13.6 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.

13.8. 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 סחורה ו/או פרסום ו/או קידום מכירות מחוץ לגבולות המושכר. הפרת האמור בסעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.

#### 14. אחריות שיפוי וכח עליון

14.1. 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.

14.2. המשכיר וכל מי שבא ו/או פועל מטעמם לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או לעיסקו ו/או לרכושו. כמו כן לא ישאו 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 הם לא יהיו אחראים לנזק תוצאתי ואובדן הכנסות. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי המשכיר ו/או כל מי מטעמו.

14.3. השוכר מתחייב בזה לשפות את המשכיר ו/או כל מי מטעמם, במלוא הסכום בגינו חוייבו המשכיר ו/או מי מטעמו בעקבות תביעה בגין האובדן או הנזק להם אחראי השוכר כאמור בסעיף 14.1 לעיל ו/או אשר המשכיר אינו אחראי להם על פי האמור בסעיף 14.2 לעיל, וכן בגין ההוצאות הסבירות אשר המשכיר נשאו 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.

14.4. השוכר מצהיר כי המשכיר אינו מחוייב 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 לה על פי הסכם זה.

14.5. 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 בטחוני, 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 מצידם.

## 15. ביטוח

השוכר מתחייב לבצע ולקיים, את הביטוחים המפורטים בזה, לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי, להציג למרכז הרפואי ברזילי 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 בית הקפה 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 ברזילי.

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 ברזילי.
5. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי, ועובדיהם, ובלבד שהויתור 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 כמעבידם.
3. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי 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 בית קפה במושכר במרכז הרפואי ברזילי.
2. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי, 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 בית הקפה. 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 ברזילי ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי השוכר והפועלים מטעמו.

## ביטוח רכוש

1. השוכר יבטח את רכושו, - מכוונות, ציוד ומלאי וכן את המושכר שהועמד לרשותו על ידי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי הממשלה בביטוח אש מורחב במלוא ערכו על פי ערך כיוון למעט מלאי, אשר יבוטח על בסיס מלאי מוצרים.
2. בפוליסה ייכלל סעיף שיעבוד לטובת מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי, 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 ברזילי** ;
  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 ברזילי 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 ברזילי 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 ברזילי עד למועד חתימת ההסכם.
- השוכר מתחייב כי בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי 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 ברזילי בתוקף. השוכר מתחייב להציג את העתקי פוליסות המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור חתום על ידו על חידושן למשרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי 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 ברזילי על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי חוזה זה.



## 16. שילוט

- 16.1. השוכר לא יתקין שלטים במושכר או בסביבתו, אלא מעל לוויטרנה 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, והכל בכפוף לאישור אדריכלית ו/או מעצבת ו/או יועץ שילוט מטעם המרכז הרפואי.
- 16.2. השוכר יישא בעלויות התקנת השילוט שלו ויהיה אחראי, על חשבונו, 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.
- 16.3. 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 חשבונו ולחייבו בעלות בתוספת דמי טיפול של 25%. כמו כן יהא רשאי המשכיר להסיר את השילוט על חשבון השוכר כאמור.
- 16.4. השוכר לא יהא רשאי להתקין ו/או להדביק כל שלטים ו/או כרזות ו/או כל כיוצ"ב על הויטרנה של המושכר.
- 16.5. עיצוב השילוט כפוף לאישור אדריכלית/מעצבת/יועץ השילוט מטעם המרכז הרפואי ברזילי.

## 17. חשמל

- 17.1. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאספקת החשמל למושכר תבוצע על ידי בית חולים ברזילי. השוכר מתחייב שלא לפנות לחברת החשמל בבקשה לחבר את המושכר ישירות לרשת החשמל. השוכר מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או בית חולים ברזילי בגין עקב או מחמת תקלות באספקת חשמל למושכר.
- 17.2. השוכר יתקין על חשבונו מונה חשמל למדידת צריכת החשמל במושכר על פי הוראות המשכיר.
- 17.3. השוכר ישלם למשכיר 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.
- 17.4. תשלום עבור צריכת החשמל יבוצע, מידי חודש, לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לשוכר.

## 18. מים

- 18.1. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאספקת המים למושכר תבוצע על ידי בית חולים ברזילי. השוכר מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או בית חולים ברזילי בגין עקב או מחמת תקלות באספקת המים למושכר.
- 18.2. השוכר יתקין על חשבונו מונה מים למדידת צריכת המים במושכר על פי הוראות המשכיר.
- 18.3. השוכר ישלם למשכיר עבור צריכת המים בהתאם לתעריף שיקבע מעת לעת.
- 18.4. תשלום עבור צריכת המים יבוצע לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לשוכר.
- 18.5. קריאת המים תיעשה ע"י המשכיר.

## 19. הוצאות ומסים

- 19.1. 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 לעיריה בקשה לפטור מארנונה בגין נכס ריק.

19.2. 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.

19.3. 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 כיחס שבין שטח המושכר. השוכר ישלם את התשלומים הנ"ל על פי חלקו היחסי כאמור. במידה והחייב כאמור יוטל על המשכיר יהא רשאי המשכיר לחייב את השוכר בחלקו היחסי על פי המפתח הקבוע לעיל. בכל מקרה בו תחייב העיריה את השוכר בחלקו היחסי בארנונה בגין שטחי הציבור מתחייב השוכר לשלם את חלקו הנ"ל לעיריה ישירות ולא להעלות כלפי העיריה כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. במקרה של חיוב על ידי העיריה ישירות כאמור יהא השוכר פטור מתשלום ארנונה בגין שטחי ציבור למשכיר.

19.4. 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.

19.5 גז בישול- יובהר כי לא תהא אספקה ו/או שימוש בגז.

## 20. פיגור בתשלומים ופרעון חובות השוכר

20.1. 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 בהתאם להסכם זה (להלן: "הסכום שבפיגור") יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר הפרשי הצמדה וריבית פיגורים הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק לאומי לישראל בע"מ, מהיום המיועד לתשלום ועד לתשלום בפועל.

20.2. 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.

20.3. לא שילם השוכר תשלום כלשהו שהוא חב בתשלומיו על פי הסכם זה יהא המשכיר רשאי לשלמו במקום השוכר, לאחר שנתן לשוכר התראה של 7 ימים מראש ובכתב על כוונתו לעשות כן. השוכר ישלם למשכיר כל תשלום בו נשא בתוספת דמי טיפול בשיעור של 15% מיד עם דרישתו הראשונה.

20.4. המשכיר יהיה רשאי על פי בחירתו 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.

## 21. איסור העברת זכויות ושעבוד

21.1. 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 ו/או זכויות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש.

21.2. הסבה או העברה או מסירה כאמור בסעיף 21.1 לעיל תחשב גם שינוי העברת השליטה בשוכר. לענין זה שינוי שליטה - העברה, בין במישרין ובין בעקיפין של למעלה מ-50% מהזכויות להון ו/או בהצבעה בשוכר.

21.3. 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.

21.4. השוכר יהא זכאי להפעיל את המושכר באמצעות זכיון מטעמו, וזאת בכפוף לכך שישאר אחראי לכל חיוביו על פי הסכם זה וכמו כן בתנאי שהזכיון והשוכר יחתמו על כתב התחייבות כלפי המשכיר בנוסח שיקבע מעת לעת על ידי המשכיר. מובהר כי הזכיון יחויב יחד ולחוד עם השוכר בכל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, אולם בשום מקרה לא יחשב כי לזכיון ישנן זכויות כלשהן כלפי המשכיר וכל זכויותיו הן כלפי השוכר בלבד. כמו כן מובהר כי לא יהא במגעים, לרבות קבלת כספים ערבויות וכד' שינהל המשכיר עם הזכיון משום אישור ו/או הסכמה (בין מפורשת ובין מכללא) לשחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

21.5. 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.

21.6. 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 יחוייב בכל תשלום נוסף בגין כך.

## 22. פינוי המושכר

22.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (לעיל ולהלן: "מועד פינוי המושכר"), ולא יאוחר מ- 30 יום ממועד זה 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 פינויו 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.

22.2. 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 מותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

22.3. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר ישלם למשכיר, 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 (כולל דמי השכירות הנוספים המגיעים בגין תקופת הפיגור) 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 תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

22.4. 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.

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

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

22.7. 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 טריי" 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 חשבון השוכר וישולם למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה. חשבונות המשכיר לעניין ההוצאות האמורות יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם.

## 23. בטוחות

להבטחת תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר או נוסף שהשוכר חייב לשלם למשכיר על פי הסכם זה, ימסור השוכר למשכיר, בטוחות כמפורט להלן:

23.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע בנספח התנאים המיוחדים ימסור השוכר למשכיר ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודת מדד בסכום הנקוב בנספח התנאים המיוחדים בצרוף מע"מ (להלן: "הערבות הבנקאית"), בנוסח המצ"ב כנספח ז'. 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.

23.2. 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 ו/או הפקדון, במלואם או בחלקם, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות חדשה ו/או פיקדון חדש עד לגובה סכום הערבות או הפיקדון בהם נעשה שימוש כאמור לעיל, תוך 15 יום מיום קבלת דרישה בכתב.

23.3. כמו כן מצהיר השוכר ומתחייב כי אין במתן הבטוחות על פי הסכם זה ו/או במימושו על ידי המשכיר, משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותם לכל סעד נוסף המוקנה להן 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 מימושו, נוספות זו לזו ולא תגרענה אחת מהשניה. הבטוחות יוחזרו לשוכר 4 חודשים לאחר תום תקופת השכירות, וזאת בכפוף לכך שהשוכר עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

## 24. עובדי השוכר

24.1. השוכר מצהיר בזאת ומתחייב, כי יש ויהיו לו בכל מהלך תוקפו של הסכם זה עובדים מטעמו ו/או עבורו שהנם בעלי המומחיות והיכולת לרבות כל האישורים והכישורים הנדרשים על פי החוק לשם הפעלת בית הקפה.

24.2. כל עובדי השוכר שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי, יהיו בעלי אזרחות ישראלית או בעלי היתרים כדין.

24.3. עובדי השוכר שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי יופיעו לעבודה בלבוש הולם ויתנהגו בהתאם לסוג העבודה ולמקום.

24.4. השוכר מתחייב להמציא למרכז הרפואי את רשימת העובדים שיועסקו על ידו בבית הקפה לפחות 10 ימים לפני תחילת העסקתם.

24.5. העסקתו של כל עובד על ידי השוכר טעונה אישור מראש ובכתב של קצין הביטחון של המרכז הרפואי. קצין הביטחון יהא רשאי לדרוש מהשוכר להרחיק מהעבודה עובד המועסק על ידו והשוכר מתחייב לבצע את הדבר מיידית.

24.6. 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.

- 24.7. 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.  
השוכר ימצא מחליף לאדם שהורחק תוך שלושה ימים מיום שהאדם שהורחק חדל לעבוד.
- 24.8. 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.

## 25. יחסי עובד מעביד

- 25.1. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין ולא יהיו יחסי עובד מעביד בין המרכז הרפואי ו/או משרד הבריאות 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.
- 25.2. 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.
- 25.3. השוכר מתחייב כי כל התשלומים ישולמו על ידו במועדים הקבועים בחוק ו/או הסכם מחייב.
- 25.4. על השוכר בלבד תחול האחריות לגבי תביעות של עובדיו מכל מין וסוג שהוא.
- 25.5. 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.
- 25.6. השוכר מתחייב בזה לקיים במשך כל תוקפו של הסכם זה, לגבי העובדים שיועסקו על ידו אחר האמור בחוקי עבודה המפורטים להלן:

חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959  
 חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951  
 חוק דמי מחלה, תשל"ו-1976  
 חוק חופשה שנתית, תשי"א-1950  
 חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954  
 חוק שכר שווה לעובד ולעובדת, תשכ"ו-1965  
 חוק עבודת נוער, תשי"ג-1953  
 חוק החניכות, תשי"ג-1953  
 חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה), תשכ"ט-1951  
 חוק הגנת השכר, תשכ"ט-1958  
 חוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963  
 חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995  
 חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987  
 חוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994  
 חוק הודעה מוקדמת לפיטורים והתפטרות, תשס"א-2001  
 חוק לעובדים זרים, התשנ"א-1991

## 26. הפרות וסעדים

- 26.1. 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.
- 26.2. 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 עיכובן במושכר, אם וכאשר נתונה לו זכות שכזו.
- 26.3. 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 :

- 26.4. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 3 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- 26.5. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- 26.6. השוכר תיקן את ההפרה (בין יסודית ובין שאינה יסודית) אך חזר לבצעה ו/או לבצע הפרה דומה בתוך תקופה של שנה ממועד תיקון ההפרה שתוקנה.
- 26.7. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוק השוכר, להכרזתו כפושט רגל-במקרים הרלוונטים, למנות לו נאמן, 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.
- 26.8. בוטל ההסכם על ידי המשכיר כאמור לעיל, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר גם ההוראות הבאות :
- 26.9. למשכיר תהיה זכות עכבון על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיעו למשכיר בקשר עם הסכם ו/או עם הפרתו והמשכיר יהיה זכאי 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.
- 26.10. 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.
- 26.11. השוכר ישלם למשכיר 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 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.

## 27. שונות

- 27.1. 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.
- 27.2. השוכר לא יהא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.
- 27.3. דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של צד להסכם זה לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו ענין, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.
- 27.4. למען הסר ספק מובהר כי הסכם זה והמשא ומתן בגינו אינם מחייבים את המשכיר כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המשכיר על ההסכם.
- 27.5. השוכר לא יהא רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה. השוכר יהא מנוע מלטעון כל טענה שהיא בקשר לרישומו של המושכר כבית משותף.
- 27.6. 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.

## 28. 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 תל אביב.

לראיה באו הצדדים על החתום:

---

המשכיר  
המרכז הרפואי ברזילי

---

השוכר

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

## נספח ו' להסכם

### נספח התנאים המיוחדים

#### חנות למטרת בית קפה

## 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" – נתון זה יושלם בהמשך הליכי המכרז.
- המשכיר יודיע לשוכר מהו הצפי למסירת החזקה. המשכיר יאפשר לשוכר להיכנס למושכר 30 יום לפני מועד מסירת החזקה על מנת לבצע את עבודות השוכר במושכר ולהתאימו למטרת השכירות.
4. "המדד הבסיסי" - מדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2016 אשר התפרסם ביום 15.4.16.

## 5. סעיף 5 (וסעיף 2) - תיאור המושכר ושטחו

"המושכר" בית קפה במתחם המסחרי.

"שטח המושכר" שטח המושכר מוערך בכ- 73.5 מ"ר + מרפסת ישיבה.

"תוספת בגין שטחי ציבור" 0% (אפס אחוזים) משטח המושכר.

"שטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות" - מוערך ב73.5 מ"ר.



## 6. דמי השכירות

"דמי השכירות" - יהיו כמפורט להלן:

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

או

\_\_\_\_\_ אחוז מהפידיון החודשי.

- הגבוה מבניהם, ולא פחות מ-8% מהמחזור, לכל חודש מחודשי השכירות.

- דמי השכירות הן בתקופת השכירות והן בתקופות השכירות הנוספות (ככל שקיימות) הקבועים לעיל יהיו צמודים למדד בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. המע"מ יועבר לרשויות ישירות ע"י השוכר באמצעות הפקת חשבונית עצמית.
- לדמי השכירות יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

## 7. סעיף 12 - מטרת השכירות

- "מטרת השכירות" – בית קפה (חלבי) המוכר מגוון מוצרים חלביים הנמכרים ברשתות קפה כגון: כריכים לסוגיהם, דברי מאפה, מאפה בוקר, עוגות, עוגיות, ארוחות בוקר קלות, סלטים, שתיה קלה, קפה ומוצרים.
- "השם המסחרי" של העסק שינוהל במושכר יהא \_\_\_\_\_ בלבד.

## 8. סעיף 23 - 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.

**לראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

המשכיר

\_\_\_\_\_

השוכר

נספח ז' להסכם

תוכניות- תוכנית העמדה + תפריט מפורט ככל האפשר  
(הדמייה תצורף לאחר שלב הזכייה)

יצורפו בנפרד ויחייבו את הצדדים לכל דבר וענין

**מפרט טכני לעבודות המבוצעות ע"י המשכיר בשטח המושכר**

המשכיר יעביר לשוכר לאחר חתימת הסכם זה תכנית החנות בקנה מידה של 1:100.  
לבקשת השוכר ימסור המשכיר מיקום נקודות ההתחברות מערכות המושכר למערכות הראשיות השונות וכן כל אינפורמציה רלוונטית לתכנון החנות.  
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.

מפרט טכני לעבודות השוכרנספח ח'2

לצורך תכנון בתי הקפה 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 סביר 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, 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 אישורן - 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 בחנות טרם קבלת התכניות מאושרות על ידי המשכיר כאמור לעיל. מובהר בזאת שאישור וחתימת המשכיר על התוכניות, אין בהם כדי לפטור את השוכר מקבלת כל האישורים הנדרשים מכל הרשויות הממשלתיות ועל פי כל דין

השוכר יהא חייב לבצע את העבודות בחנות 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 של תכניות.

מובהר בזאת, כי בתחום המושכר עשויות להימצא מערכות (של חנויות פעילות נוספות), המשרתות את הפרויקט. במידה ותהיינה במושכר מערכות אלו, על הזוכה יהא לתאם את התכנון והביצוע של העבודות במושכר מול המזמין, באחריותו ועל חשבונו של השוכר.

## ביצוע העבודות

לפני תחילת ביצוע העבודות בבתי הקפה 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 ידם, זאת כדי שהמשכיר יאשר, 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 וישמעו להוראות האמורות.

דרכי הכנסת הציוד והחומרים למושכר וצורכי סילוק הפסולת יתואמו על ידי השוכר עם נציג המשכיר, לפני תחילת העבודה במושכר, והם יבוצעו אך ורק בהתאם לאישור המשכיר שיניתן ובכפוף לסייגיו.

כל העבודות שתבוצענה על ידי השוכר, כולל הציוד, הכלים והאביזרים, יעמדו בדרישות המפרט הטכני 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 וכן.

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 נציג 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.

## חזית המושכר וחלון הראווה

בחזית המושכר תותקן ויטרינה על ידי השוכר ועל חשבונו. הויטרינה תהיה מסוג "אול גלאס", ללא כל פרופיל מתכת. בכל מקרה בו על פי תכניות המושכר יש ויטרינה מתקפלת - מתחייב השוכר לבצע ויטרינה מתקפלת מסוג "אול גלאס" "נאספות" או כל סוג אחר שיאושר על ידי המשכיר מראש.

בשום אופן לא תאושר פתיחת דלתות כלפי חוץ מהמושכר. הויטרינה לא תחרוג מגבול המושכר בין במצב פתוח ובין במצב סגור.

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.

## 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 חשבונו.

השוכר ידאג באחריותו ועל חשבונו, 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 מהנדס 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 שיוספף 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 המנהל ו/או המשכיר ו/או חברת הניהול.

### עבודות תברואה

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

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 ועוד לפני חתימת הסכם 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 בחנות 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 חשבונו.

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 יועץ 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 המערכות. המשכיר לא יאפשר חיבור לחשמל של המערכת שלא אושרה כאמור לעיל.

למען הסר כל ספק מודגש, כי אישור היועץ המקצועי 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 בסעיף 8.1 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, אינטרקום, מרכזיה וכו' למושכר, לרבות התכנון והביצוע של מערכות אלה, יבוצעו על ידי השוכר, באחריותו ועל חשבונו.

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 אוורור, 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 השוכר לדאוג באחריותו ועל חשבונו הבלעדי, להתקנת מערכת מנדוף, יניקת אוויר וסינון, אשר תתוכנן 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 לנקות את מערכת המנדוף לפחות אחת לחודש ולהחליף את המסננים בהתאם להוראות היצרן.

### **12. רישיון עסק**

12.1. 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.

### **13. תשלום בעבור ביצוע עבודות על ידי המשכיר**

13.1. 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.



#### **14. 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 וכיוצ"ב 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.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר

---

---

**מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי**  
א.ג.נ.,

**הנדון: אישור עריכת ביטוח - עבודות קבלניות.**

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

הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ בגין עבודות הקמת בית קפה במרכז

הרפואי ברזילי פוליסה לביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות כמפורט להלן:

ביצוע עבודות הקמת בית קפה במרכז הרפואי ברזילי, כולל כל החומרים, מערכות וציוד בהתאם למכרז ולהסכם עם משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי ואשר יכלול:-

**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 יכלול 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 ואו 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 ביט
3. לשם המבוטח התווספו : /או קבלנים /או קבלני משנה /או מדינת ישראל - משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי.
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 ברזילי.
5. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי, 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

**מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי**

א.ג.נ.,

**הנדון : אישור עריכת ביטוח.**

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ בקשר להפעלת בית קפה במרכז הרפואי ברזילי בחדרה 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 ברזילי 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 ברזילי 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 בית קפה במשרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי.

לחילופין :-

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

## **כללי**

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים :

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי.**
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 ברזילי.
3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות המרכז הרפואי ברזילי חדרה ועובדיהם, ובלבד שהיתור 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 ברזילי, 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

## נוסח כתב ערבות

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_

(במילים \_\_\_\_\_)

שיוצמד למדד\*) \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_  
(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן "החייב") בקשר

עם הזמנה/חווה \_\_\_\_\_

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, 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 מתאריך \_\_\_\_\_ 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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ תאריך שם מלא חתימה וחותמת

(\* אם נדרשת ערבות צמודה

**נוסח אישור רואה חשבון לעמידה בתנאים סוציאליים**

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד הבריאות

**הנדון אישור על תשלומים לעובדי חברת \_\_\_\_\_:**

בהתאם לבקשת חברת \_\_\_\_\_, ערכנו ביקורת בדבר קיומם של תנאי העבודה

החלים על כל עובדי החברה המועסקים על ידה בתקופה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.

החברה משלמת לכל המועסקים על ידה לא פחות משכר השווה לשכר מינימום כפי שמתעדכן מפעם לפעם. כמון כן, החברה נושאת 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, ממלאת אחר האמור בחוקי העבודה המפורטים להלן:

- חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959
- חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951
- חוק דמי מחלה, תשל"ו-1976
- חוק חופשה שנתית, תשי"א-1950
- חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954
- חוק שכר שווה לעובד ולעובדת, תשכ"ו-1965
- חוק עבודת נוער, תשי"ג-1953
- חוק החניכות, תשי"ג-1953
- חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה), תשכ"ט-1951
- חוק הגנת השכר, תשכ"ט-1958
- חוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963
- חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995
- חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987
- חוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994
- חוק הודעה מוקדמת לפיטורים והתפטרות, תשס"א-2001

וכן, כל הסכם קיבוצי ו/או צו הרחבה החלים על נותני שירותים מהסוג נשוא ההתקשרות בין החברה למרכז הרפואי ברזילי.

ערכנו את הביקורת בהתאם לתקני הביקורת המקובלים לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון) התשל"ג 1973

לדעתנו בתקופה המצויינת לעיל, חברת \_\_\_\_\_ מקיימת בפועל כלפי כל עובדיה את תנאי העבודה כאמור.

תאריך

רואה חשבון



נתונים כללים

בביה"ח 557 מיטות אשפוז. מתוכן 46 מיטות יולדות.

נתונים לשנת 2015 :

- א. קבלות לאשפוז כ- 41,000 לשנה
- ב. ימי אשפוז כ- 178,000 לשנה
- ג. פניות למיון כ- 113,500 לשנה
- ד. פניות למרפאות חוץ כ- 230,750 לשנה
- ה. ניתוחים כ- 12,200 לשנה
- ו. לידות כ- 4,700 לשנה
- ז. סה"כ הערכה של 750,000 מבקרים בביה"ח לשנה.

## תשריט מיקום החנות

## הצהרת המציע

הנני מאשר בחתימתי זו כי קראתי והבנתי את המפרט וכי מסכים לאמור בו ויש לי את היכולת והאמצעים לספק את השירות והמפרטים שהגשתי ולדרישות המכרז בכלל.

---

חתימה וחותמת המציע/ים

---

תאריך