

מדינת ישראל – משרד הבריאות

המרכז הרפואי ברזילי אשקלון



**מכרז פומבי מספר ש-2020-3
שכירה, ניהול ותפעול חנות פארם במתחם המסחרי,
במרכז הרפואי "ברזילי" (להלן: "המרכז")**

אוגוסט 2020

מועד כנס מציעים:

בתאריך 18.8.20 יום ג' בשעה 14:00
(בכניסה לבניין אשפוז) ליד חנות שילב

מועד הגשת הצעה:

עד לתאריך 27.8.20 יום ה' בשעה 12:00
בתיבת המכרזים שבמשרדי הנהלה (מול המודיעין)
משרד הנהלה אדמיניסטרטיבית
(חדר מס' 2)

**מכרז פומבי מספר ש-2020-3
לניהול ותפעול חנות פארם במתחם המסחרי
במרכז הרפואי ברזילי**

1. המרכז הרפואי ע"ש ברזילי (להלן – "המזמין") מזמין בזה הצעת מחיר למתן שרותי ניהול ותפעול חנות פארם עבור המרכז הרפואי ברזילי (להלן – "חנות פארם").
2. מצ"ב מסמכי המכרז.
3. ניתן לעיין ולהדפיס את מסמכי המכרז, ללא תשלום, באתר האינטרנט של המרכז הרפואי ברזילי (להלן: <http://www.barzilaimc.org.il>) בכתובת: <http://www.barzilaimc.org.il>.
4. את ההצעות בחוברת המכרז יש להגיש במעטפה סגורה המצורפת, נושאת ציון מכרז מס' ש-2020-3 במסירה אישית (לא לשלוח בדואר) עד ליום ה' ה- 27.8.20 בשעה 12:00 (להלן - "המועד הקובע") בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, משרד הנהלה אדמיניסטרטיבית. אין לציין את שם השולח על המעטפה. מעטפה שתגיע לאחר המועד 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 מציעים שיערך ביום שלישי ה-18/8/20 בשעה 14:00 בכניסה לבניין אשפוז (ליד חנות שילב), במרכז הרפואי ברזילי.**
9. לבירורים ניתן לפנות בכתב למשרד הנהלה האדמיניסטרטיבית לגב' אביבה אברהם באמצעות מייל avivaa@bmc.gov.il ו/או בטלפון 08-6745768.
10. המזמין לא יתחשב בפרטים/מידע שנמסרו ע"י גורם אחר. **פניות ושאלות הבהרה יתקבלו עד ליום 23.8.20 בלבד.**

בברכה,

צחי כהן
מנהל אדמיניסטרטיבי
ומרכז וועדת מכרזים

מכרז פומבי מספר ש-2020-3
ניהול ותפעול חנות פארם
במרכז הרפואי ברזילי

תכולה :

1. תנאים כלליים של המכרז – מסמך א'.
2. הצהרת המשתתף במכרז והצעת מחיר – מסמך ב'.
3. תשקיף משתתף – מסמך ג'.
4. דוגמת הסכם – מסמך ד'.
5. נספח התנאים המיוחדים- מסמך ה'.
6. נספח ביטוח- מסמך ו'.
7. נוסח כתב ערבות- מסמך ז'.
8. נוסח אישור רואה חשבון לעמידה בתנאים סוציאליים – מסמך ח'.
9. תשריט חנות פארם- נספח ט'.

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 ההצעות 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 ההצעות, ביחס לכלל המציעים או למציע כלשהו.

מכרז פומבי מספר ש-2020-3
ניהול ותפעול חנות פארם במתחם המסחרי
במרכז הרפואי ברזילי

תנאים כלליים

1. הגדרות

המזמין/ואו המרכז הרפואי - המרכז הרפואי ברזילי.

הספק - הזוכה במכרז ש-2020-3 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 לניהול והפעלת פארם במתחם המסחרי במרכז הרפואי ברזילי (להלן - "פארם"), בהתאם לתנאים ולדרישות המפורטים במסמכי המכרז שלהלן.

2.2. מדובר בחנות פארם קיימת הפועלת במתחם המסחרי במרכז הרפואי (המנוהלת ע"י בית החולים). המרכז הרפואי מעוניין בהוצאת ניהול ותפעול החנות לגורם חיצוני.

2.3. חנות הפארם נמצאת במבנה הכירורגי, בקומה 0, במתחם המסחרי ושטחה כ-60 מ"ר. כיום נמכרים בחנות מוצרי טואלטיקה/אביזרי איפור וטיפוח/ מוצרי קוסמטיקה/ מוצרי טיפוח והיגיינה/בישום וכו'.

2.4. למציע קיימת אפשרות לרכוש את הציוד והמלאי הקיים בחנות.

2.5. תיתכן אופציה להשכרת מחסן בגודל של 15 מ' הצמוד לחנות, בעלות שכירות נוספת של 180 ₪ למ"ר.

2.6. מכירת תרופות ללא מרשם- בשלב זה לא תותר מכירת תרופות ללא מרשם. תיתכן בהמשך אופציה למכירת תרופות ללא מרשם, בכפוף לקבלת אישור מיוחד של המזמין למכירה זו.

2.7. 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.

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

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

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 לשלם עבור עלויות ההקמה שבוצעו בחנות (עבודות בינוי, אבזור, ציוד, מוניטין וכו') של החנות סך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.

3.2. 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 1.3.21.**

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.

3.3. על המציע להשתתף בכנס מציעים שיערך ביום ג' ה-18.8.20 בשעה 14:00. מקום מפגש: בכניסה לבניין אשפוז (ליד חנות שילב), במרכז הרפואי ברזילי.

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

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

3.6. על המציע להיות בעל ניסיון של שנתיים בהפעלת חנות פארם או חנות דומה.

3.7. המציע יגיש הצעות מחיר עבור כל הסעיפים המפורטים בטופס הצעת המחיר.

1.1. על המציע להדפיס את מסמכי המכרז.

1.2. 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.

2. דרישות כלליות למכרז

2.1. 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. כמון 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 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 מכרז זה.

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

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

2.4. על המציע לפרט את אופן הפעלת המקום.

2.5. הזוכה במכרז מתחייב למתן הנחת פרסונל בגובה 10% בכפוף להצגת תעודת עובד.

3. אישורים ומסמכים

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

4. 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.

5. תקופת ההתקשרות

המזמין יתקשר עם הזוכה במכרז זה לתקופה של 5 שנים, בהתאם לתנאי ההסכם המצורף למכרז זה.

6. תקופת ניסיון

ששת החודשים הראשונים להתקשרות יהוו תקופת ניסיון, אשר במהלכה יהא המזמין רשאי לבטל את ההתקשרות עם המציע שהצעתו נבחרה וזאת בהתראה בכתב בת 14 ימים מראש וזאת מבלי שהמזמין יאלץ לנמק את הסיבה להפסקת ההתקשרות.

לזוכה במכרז לא תהיינה כל תביעות וטענות בכל בנוגע לביטול ההתקשרות בהתאם לסעיף זה.

במידה ויחליט המזמין לבטל ההתקשרות במהלך תקופת הניסיון, יהא רשאי המזמין לפנות לצורך ביצוע ההתקשרות למציעים שנבחרו כזוכים שני ושלישי במכרז זה ועל מציעים אלה יחולו כל תנאי מכרז זה וההסכם המצורף לו.

כן יהא רשאי המזמין להתנות ההתקשרות עם איזה מהמציעים האחרים במכרז, בתנאים נוספים או שונים מאלו שבמכרז זה.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור המזמין יהיה רשאי לצאת במכרז חדש זהה, דומה או שונה ממכרז זה ו/או לספק את השירותים בעצמו ו/או בכל התקשרות אחרת וכפי שימצא לנכון.

7. 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%	אחוז מוצע מהפדיון
15%	התרשמות כללית של המזמין מהמציע (המלצות)
15%	ניסיון
100%	סה"כ

הניקוד הינו יחסי בין החברות אשר יגישו את הצעתן במכרז.

8. ההצעה

- 8.1. על המציע לצרף להצעתו אסמכתאות בכתב אשר יעידו על עמידתו בתנאי הסף ובכל תנאי אחר מתנאי המכרז כמפורט במסמכי המכרז.
- 8.2. הצעת המחיר תוגש על גבי מסמך הצהרת המשתתף במכרז והצעת מחיר בסעיף טופס הצעת מחיר (בעט או במכונת כתיבה).
- 8.3. 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.
- 8.4. הצעת המשתתף לא כוללת מע"מ.
- 8.5. מסמכי המכרז ייחתמו על ידי מורשי החתימה של המציע.
- 8.6. 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.

9. המציע יצרף להצעתו:

- 9.1. המחאה בנקאית/ערבות בנקאית/חברת ביטוח.
- 9.2. תעודת עוסק מורשה משלטונות מע"מ.
- 9.3. אישור מס הכנסה בדבר ניהול ספרים.
- 9.4. פרוטוקול חתום מכנס מציעים.
- 9.5. המלצות מניהול חנויות פארם ו/או חנויות דומות.
- 9.6. אישור על עמידה בדרישות לתנאים סוציאליים, שכר מינימום ובחוקי העבודה המחייבים לעובדיו. מסמך יא'.
- 9.7. תעודת רישום לתאגיד/הוכחה לאזרחות ישראלית.
- 9.8. חוזה שכירות ו/או כל מסמך המעיד כי הפעיל/ניהל במשך השנתיים האחרונות חנות פארם ו/או חנות דומה (אין צורך לצרף את כל החוזה. ניתן להסתפק בעמוד המעיד על תקופת ההתקשרות ועמוד המכיל את חתימות הצדדים).
- 9.9. פרוט אופן הפעלת חנות הפארם.
- 9.10. מסמכים אחרים/נוספים הנזכרים במכרז זה.

10. דרישות המרכז הרפואי

1.1. כללי – ניהול והפעלת חנויות פארם ו/או חנות דומה, בהפעלה ישירה.

1.2. שעות פתיחה: שעות הפתיחה של חנות הפארם יהיו החל מ-8 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 ש-2020-3 יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, משרד ההנהלה האדמיניסטרטיבית, חדר מס' 2, **עד ליום ה' 27.8.20 בשעה 12:00 בדיוק.**

11.2 מעטפה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תשתתף במכרז.

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

9.11 המציע יגיש את הצעתו, על כל צרופותיה ונספחיה, ב-2 **העתקים**, מלאה כראוי ונושאת את החותמת הרשמית של המציע וחתימתו (באמצעות מורשי החתימה מטעמו) **במקומות המיועדים**.

10. הוצאות המכרז

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

11. הבהרות ושינויים

12.1 לפרטים נוספים ניתן לפנות בכתב בלבד למשרד ההנהלה האדמיניסטרטיבית של המרכז הרפואי לכתובת מייל avivaa@bmc.gov.il, לגב' אביבה אברהם.

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

פניה כאמור לעיל תעשה לא יאוחר מיום **23.8.20** 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 הצעה את הודעות המזמין כאמור כשהן חתומות בחתימתו, לאישור קבלתן, הבנתן והבאת האמור בהן בחשבון במסגרת הצעתו.

12. שמירת זכויות

- 12.1. המזמין יהא זכאי לאכוף על המשתתף שהצעתו תקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי ההסכם המצ"ב.
- 12.2. 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.
- 12.3. המרכז הרפואי יהא רשאי אך לא חייב, להזמין כל אחד מן המציעים לפגישת התרשמות, אשר בה יתבקש כל מציע לפרט אודות ניסיונו ולתאר את הישגיו בניהול, קידום ופיתוח חנות לממכר מתנות, ובין היתר, באמצעות מצגת מתאימה (או בכל דרך הצגה אחרת שיודיע עליה המרכז הרפואי).
- 12.4. 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.

13. בחינת ההצעות

- 13.1. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שיעשו 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.
- 13.2. 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.
- 13.3. 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.
- 13.4. 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.

14. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 14.1. 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.
- 14.2. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב, ויהא עליו לדאוג לסידורים המתאימים לקבלת הערבות שהומצאה על ידו עם הצעתו במכרז.
- 14.3. 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.
- 14.4. 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.

15. עיון במסמכי המכרז

- 15.1. מציע, אשר עמד בתנאי המכרז והצעתו לא התקבלה, המעוניין לעיין בהחלטה הסופית של ועדת המכרזים יוכל לעשות זאת בתיאום מראש.
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.
- 15.5. מחירי ההצעה בכל מקרה, לא יחשבו כסוד מסחרי או כסוד מקצועי.

16. 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 החנות תבוצע בהתאם לאמור במסמכי מכרז זה ובהסכם המצורף.

**הצהרת המשתתף והצעת מחיר במכרז פומבי מספר ש-2020-3
ניהול ותפעול חנות פארם
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 ד' למסמכי המכרז.

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

"דמי השכירות" - המוצעים על ידנו יהיו כמפורט להלן:

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

15.3.1. **דמי השכירות בתקופת השכירות הבסיסית יהיו בשיעור של 8,000 ש"ח לחודש + מע"מ (ובמילים: שמונת אלפים שקלים נ"ח) לכל המושכר, או _____ אחוז, הגבוה מבניהם (ולא פחות מ-7% מהפדיון).**

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

15.3.3. דמי השכירות בתקופת השכירות הבסיסית יהיו בשיעור של:

8,000 ש"ח לחודש + מע"מ (ובמילים: שמונת אלפים שקלים ₪), לכל המושכר

או

_____ אחוז מהפידיון החודשי (ולא פחות מ-7% מהפדיון)

לפי הגבוה מבניהם

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:

60 מ"ר (שטח נטו של המושכר) בתוספת 15% = 69 מ"ר

דמי ניהול לתשלום – 69 X 20 ₪ = 1380 ₪ + מעמ' לחודש

15.4. הערות:

15.4.1. 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.

15.4.2. אנו מאשרים ומצהירים כי קראנו את הסכם השכירות המצורף כמסמך ד' למסמכי המכרז (לרבות הנספחים להסכם השכירות כולל נספח א' להסכם השכירות), וכי אנו נשלם את דמי השכירות (דמי השכירות לפי שטח כמרכיב קבוע או דמי השכירות כאחוז מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם), בהתאם להוראות הסכם השכירות והתניותיו.

16. חתימת המציע על טופס הצעה

שם המשתתף _____ כתובת _____
טלפון _____ טל. סלולארי _____ 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

**מכרז פומבי מספר ש-2020-3
ניהול ותפעול חנות פארם
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: _____ .

(IV) מספר החנויות ו/או העסקים דוגמת העסק נשוא מכרז זה אותם מנהל המציע (שלא באמצעות זכיינים) במשך 3 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעה :

מספר סידורי	מיקום הסניף	שטח הסניף	תחילת הפעלת הסניף

(V) מספר החנויות ו/או העסקים דוגמת העסק נשוא מכרז זה אותם מנהל המציע באמצעות זכיינים במשך 3 שנים שקדמו למועד הגשת ההצעה :

מספר סידורי	מיקום הסניף	שטח הסניף	תחילת הפעלת הסניף	שם הזכייין

(VI) מחזור המכירות של החברה בין השנים 2017-2019 היה כדלקמן :

(I) שנת 2017 _____ .

(II) שנת 2018 _____ .

(III) שנת 2019 _____ .

(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 ד'

מכרז פומבי מספר ש-2020-3 ניהול ותפעול חנות פארם במרכז הרפואי ברזילי

דוגמת הסכם שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם באשקלון ביום _____ בחודש _____ בשנת 2020

בין: המרכז הרפואי ע"ש ברזילי אשקלון
רח' ההסתדרות 2
אשקלון
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

ח.פ./ת.ז. _____
מרחוב _____
(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.

כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפרשנותו.

2. הגדרות

בהסכם זה ינתנו 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, 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" חנות פארם 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, 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 ה' 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.

"פדיון"

פירושו כל תמורה, תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר והנובעים מכל מכירתו 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), מכוונות 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
אישור ביטוחי
נוסח ערבות בנקאית
נוסח אישור רואה חשבון לעמידה בתנאים סוציאליים

מסמכי מכרז ש-2020-3 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 כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרותו עם השוכר בהסכם זה.
- 6.1.2 השוכר יהיה רשאי לבצע שינויים בעיצוב המושכר, בהתאם לקבלת אישור מראש מהמזמין.

6.2 השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.2.1.1 ראה, ובדק את, המושכר וסביבתו 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 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. תשלומים

- 7.1. על השוכר יהיה לשלם תשלומי חשמל ארנונה, חשמל ומים, בהתאם לצרכיכם ולדרישת המזמין.
- 7.2. מדובר בחנות פועלת אשר הושקעו בה עלויות הקמה רבות הכוללות: עלויות בינוי, גופי תאורה, חשמל, מיזוג, נגרות, ריצוף, וכו'.
- 7.3. על המציע לשלם עבור עלויות ההקמה סך של 100,000 ₪ כולל מע"מ.

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 ההיתרים כאמור לכל רשות מוסמכת.
- 9.2. הוצאת רישיון עסק להפעלת המושכר תהא באחריות השוכר ועל חשבונו. השוכר מצהיר כי הוא בקי ומצוי בעסק אותו הוא עומד לנהל במושכר וכי בדק את כל הצריך בדיקה לעניין זה ומצא שניתן לקבל רישיון עסק להפעלת המושכר למטרת השכירות. אם מסיבה כלשהי לא קיבל השוכר היתר לניהול עסקו במושכר, לא יהיה בכך כדי לפטור את השוכר מחיוביו על פי הסכם זה לרבות תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה עד תום תקופת השכירות כקבוע בהסכם זה, אלא אם כן קיבל צו סגירה בגין אי קבלת רישיון עסק והסיבה לאי קבלת הרישיון כאמור נובעת ממעשה או מחדל של המשכיר שאז, ורק אז, יהא רשאי השוכר להודיע - וזאת לא יאוחר מ-10 ימים ממועד בו הודע לו באופן סופי כי לא יינתן לעסקו רישיון עסק כאשר הסיבה לכך נובעת ממעשה ו/או מחדל של המשכיר - בהודעה של 15 יום מראש ובכתב על סיום תקופת השכירות ולפנות את המושכר בתום 15 היום הני"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 נגובה מבניהם) כמפורט 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").
- 11.3. לא יאוחר מ-14 לכל חודש קלנדרי ימציא השוכר למשכיר דיווח מלא בו יפרט הפדיון בחודש

שחלף.

- 11.4 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.
- 11.5 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 הני"ל, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 11.6 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.
- 11.7 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.
- 11.8 המשכיר ימציא לשוכר חשבון וקבלה בגין דמי השכירות אשר ישולמו על ידו.
- 11.9 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 הרשאה הני"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.
- 11.10 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.
- 11.11 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, זכות 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

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 המושכר לכך מראש ובכתב. בכל מקרה שימצאו מיטלטלין כלשהם של השוכר מחוץ למושכר מבלי שנתקבלה על כך הסכמת המושכר כאמור, יהיה המושכר רשאי לסלקם על חשבון השוכר, לאחר מתן הודעה לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לעשות כן, ולא תהיה על המושכר כל אחריות בקשר להם.
- 12.2. השוכר ימנע מיצירת מטריד 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 הני"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. המושכר יקבע מעת לעת את השעות בהן תפונה הפסולת ואת הנתיב בו על השוכר לפנות את הפסולת והשוכר מתחייב למלא הוראות אלו. כמו כן יקבע המושכר 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 המושכר מראש ובכתב. ניתנה הסכמה כאמור, מתחייב השוכר לקיים ביטוח להנחת דעתו של המושכר בפני כל נזק לגוף ולרכוש העלול להיגרם מסיכונים כאמור, ולהציג בפני המושכר אישור על עריכת ביטוח כאמור.
- 12.7. השוכר מתחייב כי כל פריקה וטעינה תעשה אך ורק בשטח הפריקה והטעינה. המושכר 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 המושכר ובהתאם להנחיות שינתנו על ידו מעת לעת.
- 12.8. השוכר מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות כל אדם או גוף שיוצב מטעם המושכר, בשטח המושכר, לרבות הוראות שינתנו לשוכר בכל הנוגע לפעילות בתוך חנותו ולעיצוב חלון הראווה שלו. השוכר מתחייב להישמע לכל הוראה של המושכר 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 למינהם, שילוט מואר למינהו. המונח "חלון ראווה" - משמעו - עומק של 100 סמ' מהוויטרנה של המושכר.
- 12.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהא המושכר רשאי מעת לעת לקבוע תקנון לגבי כללי ההתנהגות במרכז הרפואי ברזילי והשוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנון, כפי שיהיו מעת לעת. המושכר 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, ניסיון 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 המושכר 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 המושכר (להלן "שעות ההפעלה").

- 12.12. עד למתן הודעה אחרת יהיו שעות ההפעלה של המושכר כדלקמן :
 בימים א-ה שעות הפתיחה של חנות הפארם יהיו החל מ 8 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 ההפעלה").
- 12.13. מובהר בזה כי אי פתיחת חנות הפארם 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 החנות 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 ההפעלה אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בכל מקרה בו נתן המשכיר את אישורו לפתיחה כאמור הרי שאישור זה הוא זמני והמשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי רשאי בכל עת להודיע לשוכר על ביטולו. כמו כן מוסכם כי בכל מקרה בו ניתן אישור המשכיר יחולו ההוראות הבאות: כל נזק ו/או הוצאה, לרבות הוצאות חשמל, ניקיון, אבטחה וכד' שייגרמו למשכיר ו/או לשוכרים אחרים כתוצאה מפתיחת המושכר בשבתות, חגים ומועדי ישראל ו/או מעבר לשעות ההפעלה (הכל לאחר קבלת אישור המשכיר), יחולו במלואם על השוכר ובמידה ויהיו שוכרים נוספים שיפתחו במועדים האמורים יחולקו ההוצאות הנ"ל בין העסקים הפועלים במועדים הנ"ל, על פי המפתח שיקבע על ידי המשכיר.
- 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 שייגרמו 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 ושלם 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 התחייבויותיו לפי סעיף זה, יהיה רשאי המשכיר לבצע במושכר כל עבודת אחזקה ותיקונים לפי שיקול דעתו, בין בעצמו בין על ידי אחרים על חשבון השוכר, ובלבד שנתן על כך הודעה לשוכר זמן סביר מראש. השוכר יחזיר למשכיר, 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, יתוקנו 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, כקבוע בהסכם זה. המשכיר לא ימנע הסכמתו לביצוע שינויים פנימיים אשר אינם קשורים לקונסטרוקציה ו/או לתוספת שטחים, אלא מנימוקים סבירים בלבד, ובלבד שנתבקש אישור לביצוע השינויים מראש ובכתב.

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. חניית, 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 לגוף 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 מטעמו, במלוא הסכום בגינו חוייבו המשכיר ו/או מי מטעמו בעקבות תביעה בגין האבדן 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. שילוט

- 15.1. 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.
- 15.2. השוכר יישא בעלויות התקנת השילוט שלו ויהיה אחראי, על חשבוננו, לקבל היתר להתקנת השילוט מהרשות המוסמכת ויחוייב בכל ההוצאות, המסים ו/או ההיטלים הכרוכים בשילוט הנ"ל, לרבות עלות צריכת החשמל והתחזוקה השוטפת של השילוט.
- 15.3. השוכר מתחייב לתחזק את השילוט שלו ברמה גבוהה, ולדאוג לכך שיהא מואר במשך השעות שיקבעו על ידי המשכיר. לא עשה כן השוכר יהא המשכיר זכאי לעשות כן על חשבוננו ולחייבו בעלות בתוספת דמי טיפול של 25%. כמו כן יהא רשאי המשכיר להסיר את השילוט על חשבון השוכר כאמור.
- 15.4. 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.

16. חשמל

- 16.1. 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.
- 16.2. השוכר יתקין על חשבוננו מונה חשמל למדידת צריכת החשמל במושכר על פי הוראות המשכיר.
- 16.3. 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.
- 16.4. תשלום עבור צריכת החשמל יבוצע, מידי חודש, לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לשוכר.

17. מים

- 17.1. 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.
- 17.2. השוכר יתקין על חשבונו מונה מים למדידת צריכת המים במושכר על פי הוראות המשכיר.
- 17.3. השוכר ישלם למשכיר עבור צריכת המים בהתאם לתעריף שיקבע מעת לעת.
- 17.4. תשלום עבור צריכת המים יבוצע לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לשוכר.
- 17.5. קריאת המים תיעשה ע"י המשכיר.

18. הוצאות ומסים

- 18.1. 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.
- 18.2. השוכר מתחייב כי החל ממועד מתן הרשות לביצוע עבודות השוכר ובמשך כל תקופת השכירות ישלם את כל התשלומים בגין חשמל, מים, צריכת אנרגית מיזוג אוויר, ביוב וגז וכל שירות אחר או נוסף אשר יסופק למושכר, והכל בנוסף לדמי השכירות בהם הוא חב על פי הסכם זה.
- 18.3. 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 והחוב 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.
- 18.4. 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.

19. פיגור בתשלומים ופרעון חובות השוכר

- 19.1. 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.
- 19.2. 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.
- 19.3. לא שילם השוכר תשלום כלשהו שהוא חב בתשלומו 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.

19.4 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.

20. איסור העברת זכויות ושעבוד

20.1 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 זכיונות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש.

20.2 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.

20.3 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.

20.4 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 במגעם, 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.

20.5 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.

20.6 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.

21. פינוי המושכר

21.1 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.

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

21.3 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.

21.4. 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.

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

21.6. 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.

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

22. בטוחות

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

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר שטר חוב לא סחיר, ללא מועד פרעון, בגובה הסכום הנקוב בנספח התנאים המיוחדים, בחתימת השוכר ובחתימת הערבים המפורטים בנספח התנאים המיוחדים (להלן "הערבים"). שטר החוב יהיה בנוסח המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן נספח ח'. השוכר מייפה בזאת את כוחו של המשכיר באופן בלתי חוזר ונותן למשכיר הוראה בלתי חוזרת למלא בשטר החוב את מועד הפרעון. בנוסף לכל זכות אחרת המוקנית למשכיר על פי הסכם זה, יהא רשאי המשכיר להציג את שטר החוב לפרעון אם השוכר לא קיים התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. מובהר בזה כי לא תעשה כל פעולה על-פי שטר החוב בטרם תינתן לשוכר הודעה בת 14 יום מראש ובכתב.

22.4. 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 מימוש, 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.

23. עובדי השוכר

- 23.1. 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 החנות.
- 23.2. כל עובדי השוכר שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי, יהיו בעלי אזרחות ישראלית או בעלי היתרים כדין.
- 23.3. עובדי השוכר שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי יופיעו לעבודה בלבוש הולם ויתנהגו בהתאם לסוג העבודה ולמקום.
- 23.4. השוכר מתחייב להמציא למרכז הרפואי את רשימת העובדים שיועסקו על ידו בחנות לפחות 10 ימים לפני תחילת העסקתם.
- 23.5. 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.
- 23.6. 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.
- 23.7. 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.
- 23.8. 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.

24. יחסי עובד מעביד

- 24.1. 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.
- 24.2. 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.
- 24.3. השוכר מתחייב כי כל התשלומים ישולמו על ידו במועדים הקבועים בחוק ו/או הסכם מחייב.
- 24.4. על השוכר בלבד תחול האחריות לגבי תביעות של עובדיו מכל מין וסוג שהוא.
- 24.5. מובהר בזאת, כי השוכר בלבד יהא אחראי לכל פעולותיהם ו/או מחדליהם של עובדיו או מי מהם ולכל תביעה העולה להתעורר בקשר עם פעולות ומחדלים אלה.
- 24.6. 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

25. הפרות וסעדים

- 25.1. 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.
- 25.2. 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.
- 25.3. 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:
- 25.4. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 3 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- 25.5. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- 25.6. 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.
- 25.7. 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.
- 25.8. בוטל ההסכם על ידי המשכיר כאמור לעיל, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר גם ההוראות הבאות:
- 25.9. 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.
- 25.10. 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.
- 25.11. 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.

26. שונות

- 26.1. 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 פרוסקט 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.

- 26.2. השוכר לא יהא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.
- 26.3. דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של צד להסכם זה לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו ענין, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.
- 26.4. למען הסר ספק מובהר כי הסכם זה והמשא ומתן בגינו אינם מחייבים את המשכיר כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המשכיר על ההסכם.
- 26.5. השוכר לא יהא רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה. השוכר יהא מנוע מלטעון כל טענה שהיא בקשר לרישומו של המושכר כבית משותף.
- 26.6. 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.

27. 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 בגינו אינם מחייבים את המשכיר כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המשכיר על ההסכם

נספח ה' להסכם

נספח התנאים המיוחדים

למטרת ניהול חנות פארם

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

4. "המדד הבסיסי" - מדד המחירים האחרון לצרכן.

5. תיאור המושכר ושטחו

"המושכר" חנות פארם במתחם המסחרי.

"שטח המושכר" שטח המושכר מוערך בכ- 60 מ"ר.

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

"שטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות" - מוערך בכ- 60 מ"ר. תיתכן אופציה להשכרת מחסן הצמוד לחנות בגודל של 15 מ', בעלות שכירות נוספת של 180 ₪ למ"ר.

6. דמי השכירות

"דמי השכירות" - יהיו כמפורט להלן:

- דמי השכירות בתקופת השכירות יהיו בשיעור של 8,000 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 (ולא פחות מ-7% מהפדיון)

הגבוה מבניהם.

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

7. מטרת השכירות

- "מטרת השכירות" – חנות פארם.
- "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

נוסח ביטוח

נוסח סעיף ביטוח כללי להסכם ההתקשרות

החברה מתחייבת לערוך ולקיים ביטוחים הולמים, ככל שנהוגים בתחום פעילותו (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/ מוצר, ביטוחי כלי רכב), בגבולות אחריות סבירים בהתאם לאופיים והיקפם של השירותים המבוצעים על ידו. ככל שיועסקו על ידי החברה קבלני משנה, עליו לדרוש כי הללו יערכו ביטוחים כנ"ל או לחילופין לכלול בביטוחיו כיסוי לפעילותם.

החברה תוודא כי בכל ביטוחיה המתייחסים לשירותים נשוא ההתקשרות (למעט ביטוח מסוג עבודות קבלניות/הקמה) תיכלל הרחבת שיפוי כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי ברזילי בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי הספק.

החברה תוודא כי בביטוח מסוג עבודות קבלניות/הקמה, המתייחס לשירותים נשוא ההתקשרות, יכללו מדינת ישראל כמבוטחים נוספים.

החברה תוודא כי בכל ביטוחיה המתייחסים לשירותים נשוא ההתקשרות ייכלל סעיף ויתור על זכות התחלוף/השיבוב כלפי מדינת ישראל, המרכז הרפואי ברזילי, עובדיה והפועלים מטעמה (ויתור כאמור לא יחול בגין נזק בזדון).

המדינה שומרת לעצמה את הזכות לקבל מהספק אישור על קיום ביטוח או העתקי פוליסות, לפי דרישה. אי עמידה בתנאי סעיף זה מהווה הפרה של הסכם זה.

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

מצ"ב
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