

עמותת בית החולים הציבורי **אסותא אשדוד**

**הזמנה להציע הצעות
לשכור ולהפעיל שטח מסחרי
בבית החולים אסותא אשדוד**

המושכר: חנות נוחות

המציע יחתום על הסכם השכירות וההזמנה במלואם

אפריל 2025

כתב הזמנה

שלום רב,

הנדון: הזמנה להציע הצעות לשכור ולהפעיל שטח מסחרי בבית החולים אשדוד

במתחם בית החולים אשדוד ("בית החולים") מתוכנן מתחם מסחרי מודרני בתמהיל חנויות התואם את סביבת וקהל בית החולים.

בית החולים הציבורי אשדוד ע"ר ("המזמין"), מזמין בזה את המציעים להגיש הצעות לשכור ולהפעיל שטח מסחרי ("השטח המסחרי" או "המושכר") בבית החולים, לשימוש המפורט בנספח "א" להזמנה זו, הכל על פי המסמכים והתנאים המפורטים בהזמנה זו להלן ("נושא ההזמנה").

1. מסמכי ההזמנה

המסמכים כמפורט להלן מצורפים לכתב הזמנה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומהווים את מסמכי ההזמנה:

- (א) - כתב הזמנה זה על נספחיו;
- (ב) - מענה המציע להזמנה (נספח ב' להזמנה);
- (ג) - תצהיר המציע (נספח ג' להזמנה);
- (ג) - נוסח הערבות הבנקאית שעל המציע לצרף להצעתו (נספח ד' להזמנה);
- (ד) - הסכם שכירות משנה שייחתם בין המזמין למציע שייבחר ("הסכם השכירות" או "ההסכם", נספח ה' להזמנה).

2. ההזמנה

2.1 המזמין מעוניין לקבל מהמציעים הצעה לשכור שטח מסחרי בבית החולים אשדוד, הכל כמפורט בהזמנה זו על נספחיה. המציע ינקוב בכתב הגשת ההצעה את "שיעור דמי השכירות היסודיים" שבכוונתו לשלם למזמין, בהתאם להוראות ההסכם, כאשר סכום זה לא יפחת מסך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה למדד.

2.2 ידוע למציע כי בהתאם להסכם הפרויקט מיום 29 במאי, 2011 בין המזמין לבין ממשלת ישראל בנוגע לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה והחזקה של בית החולים ("הסכם הפרויקט"), התחייב המזמין כי שטחי המסחר בבית החולים לא יכללו:

- 2.2.1 דיסקוטקים ומועדוני לילה.
- 2.2.2 חנויות לממכר מוצרי מין ו/או שירותים נלווים.
- 2.2.3 משחקי מזל, משחקים אלקטרוניים, ביליארד או עסק דומה.
- 2.2.4 פעילות אשר הפעלתה עשויה לפגוע בנוחות הציבור או לפגוע ברגשות הציבור.
- 2.2.5 פעילות אשר אינה מתאימה לבית חולים ו/או למקום ציבורי או פעילות שעלולה לפגוע בתפקוד בית החולים, לרבות פעילויות מרעישות או מזהמות.

2.3 תקופת השכירות תהא 5 שנים עם אופציה להארכה לשנתיים נוספות בכפוף לאמור בהסכם. המושכר יימסר לשוכר ביום 20.7.2025 (או בסמוך לכך) לצורך ביצוע עבודות התאמה על ידו והכל כמפורט בהסכם.

2.4 לשוכרים יינתן "גרייס" בתשלום דמי השכירות ממועד מסירת החזקה במושכר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ועד ליום 10.8.2025 או יום פתיחת המושכר, לפי המוקדם מבניהם ("תקופת הגרייס") בתקופת הגרייס לא ישולמו על-ידי השוכר דמי שכירות.

2.5 שעות הפעילות במסגרתן יהיה המושכר פתוח לציבור יהיו כדלקמן:

- 2.5.1 בימים א'-ה' המושכר יפתח לכל המוקדם ב-07:00 ולכל המאוחר ב-10:00 ותיסגר ב-23:00.
- 2.5.2 ביום שישי המושכר יהיה פתוח לציבור בין השעות 07:00 ועד שעה לפני כניסת שבת.

2.6 המציע מתחייב להעניק 10% הנחה לעובדי המזמין על המוצרים אותם הוא מוכר במושכר, עם הצגת כרטיס עובד הכולל תמונה של העובד.

2.7 בנוסף לאמור לעיל, השכרת המושכר למציע לשם מטרת השכירות, כמו גם כל שימוש בשטח המסחרי, יהא טעון הסכמת מנהלת הפרויקט ו/או משרד הבריאות, בנוסף לכל אישור הדרוש בהסכם הפרויקט ועל פי כל דין.

2.8 ידוע למציע שהציוד שנמצא במושכר בשלב זה, ככל שנמצא, לא יהיה בעת מסירת החזקה והמושכר יימסר לשוכר כשהוא במצבו AS IS וללא הציוד כאמור. כל העבודות הנדרשות לשם התאמת המושכר לצרכי השוכר ובית העסק יבוצעו על-ידי השוכר, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו והכל בכפוף לאישור המשכירה.

2.9 המציע מתחייב לדאוג לקיומה של תעודת כשרות תקפה למושכר ולמוצרים הנמכרים בו שלא תרד מרמתה של כשרות רגילה.

2.10 לוח הזמנים בהליך הזמנה זו הינו כמפורט להלן:

המועד		
1. סיור מציעים הסיור יתקיים בשני מועדים : 11.5.2025 12.5.2025 הסיורים יתקיימו בשעה 16:00. נפגשים בכניסה הדרומית של בית החולים – אסותא אשדוד.		
2. מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה בנוגע להזמנה 18.5.2025		
3. מועד אחרון להגשת ההצעה 1.6.2025		
4. מועד פקיעת תוקף הערבות הבנקאית 1.1.2031 [כ-4 חודשי שכירות מתום תקופת השכירות]		

2.11 לוח הזמנים בקשר עם הסכם השכירות הינו כמפורט להלן:

מועד משוער		
1. הודעת אסותא למציעים על הזוכים בהליך 15.6.2025		
2. קבלת תכניות לביצוע מהשוכרים ביחס לשטחי המסחר החל מ-29.6.2025 עד ל- 10.7.2025		
3. מסירת חזקה בשטחים במתחם לשוכרים לצורך ביצוע עבודות ההתאמה על ידם. 23.7.2025		
4. פתיחת החנויות במתחם לקהל הרחב. לא יאוחר מ-1.9.2025		

2.12 המזמין יהא רשאי, בכל עת, לרבות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס במסמכי ההזמנה כל תיקון, שינוי או תוספת לפי שיקול דעתו הבלעדי.

2.13 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי התיאור המפורט בכתב הזמנה זה אינו ממצה את ההתקשרות בין הצדדים. תיאור נוסף מופיע בנוסח הסכם השכירות המצורף לכתב הזמנה זה. לשם הגשת הצעה מלאה ומפורטת, נדרש כל מציע לבדוק את הוראות ההזמנה וההסכם.

3. הסברים והבהרות

- 3.1 סיור מציעים יתקיים במועד הנקוב בסעיף 2.10 לעיל. ההשתתפות בסיור הינה תנאי להגשת הצעה.
- 3.2 בקשת הסברים נוספים לגבי ההצעה ושאלות להבהרה ניתן להגיש במייל LUCYT@ASSUTA.CO.IL.
- יש לציין בנדון: "הזמנה להציע הצעות לשכור שטח מסחרי בבית חולים אסותא אשדוד"
- באחריות המציע לוודא בטלפון מספר 072-3398877 את קבלת הדואר האלקטרוני. המזמין ו/או כל הפועלים מטעמו לא יהיו אחראים במקרה שדואר אלקטרוני לא יגיע ליעדו מכל סיבה שהיא.
- 3.3 למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק הבהרות או שינויים שיינתנו על-ידי המזמין בכתב יחייבו את המזמין.

4. תנאי סף

- 4.1 למציע ניסיון וידע מוכח של 3 שנים לפחות בניהול ותפעול שטח מסחרי למטרת המושכר המפורטת בנספח "א" להזמנה זו.
- 4.2 למציע 3 המלצות בכתב מבעלי שטחי מסחר ו/או מפעילי שטחי מסחר בהם הפעיל את עסקו.
- 4.3 למציע מחזור כספי של לפחות 300 אש"ח (ללא מע"מ) ברציפות לשנים 2021, 2022, 2023 מעסק זה.

5. הגשת ההצעה

- 5.1 המציע ימלא את "כתב הגשת ההצעה", המצורף כחלק מהזמנה זו.
- 5.2 ההצעה תוגש בשם המציע בלבד. אין המציע רשאי להתקשר בכל הסכם, קשר או תיאום עם גופים או אנשים אחרים המגישים הצעות במסגרת הזמנה זו.
- 5.3 המציע יגיש הצעה אחת בלבד במסגרת ההזמנה לשכירת והפעלים שטחים מסחריים בבית החולים. דהיינו, ככל שמציע יציע הצעה במסגרת הזמנה זו, הוא יהיה מנוע מלהציע הצעה נוספת בקשר למושכר אחר בבית החולים. האמור לעיל יחול על המציע וכן על כל חברה קשורה, חברה בת וחברה מסונפת למציע, כהגדרת חברות אלה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
- 5.4 למען הסר ספק מובהר בזה כי כל השמטה, שינוי או תוספת, אשר יעשו על-ידי המציע באיזה ממסמכי ההזמנה, או כל הסתייגות, בין על-ידי תוספת במסמכי ההזמנה או במכתב לוואי, או בכל דרך אחרת, לא יהיו ברי תוקף ועלולים לגרום לפסילת ההצעה וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.
- 5.5 המציע יחתום על כל דף ממסמכי ההזמנה כמפורט להלן ואלו יהיו יחדיו את הצעת המציע להזמנה זו:
- 5.5.1 כתב ההזמנה וההבהרות שניתנו על ידי המזמין בכתב (ככל שניתנו);
- 5.5.2 הסכם השכירות;
- 5.5.3 "כתב ההצעה" הכולל את מענה המציע להזמנה.

מובהר בזאת כי כל מסמכי ההזמנה כמפורט לעיל הינם רכושו של המזמין, הם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה ועליו להחזירם למזמין עד לתאריך הנזכר בסעיף 5.7 להלן, בין אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש. מגיש ההצעה אינו רשאי בכל מקרה, להעתיק את מסמכי ההזמנה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת לבד מהגשת הצעתו למזמין.

5.6 ההצעה תהיה בתוקף לתקופה בת ארבעה חודשים החל מהמועד הנקוב להגשת ההצעות להלן. לפי דרישת המזמין, יוארך תוקף ההצעה בחודשיים נוספים.

5.7 המציע יגיש את הצעתו עד ולא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 2.10 לעיל **למייל: LUCYT@ASSUTA.CO.IL**.

5.8 המזמין, לפי שיקול דעתו הבלעדי, רשאי להאריך את המועד האחרון להגשת ההצעות.

5.9 המציע יישא על חשבונו בכל הוצאה כספית או אחרת בקשר להשתתפותו בהזמנה להציע הצעות והגשת ההצעה על ידו. כל הוצאה כאמור לא תוחזר על-ידי המזמין ולא תהווה עילה לתביעה כלשהי.

5.10 בעצם הגשת הצעה במסגרת הזמנה זו, יהיה משום התחייבות והצהרה מצד המציע, כי הוא רשאי להתקשר עם המזמין בהתאם להזמנה זו על נספחיה, לפי כל דין ו/או הסכם, וכי יש בידיו כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או הזיכיונות ו/או הרישיונות הדרושים לביצוע פעילותו ולמילוי הצהרותיו והתחייבויותיו לפי הזמנה זו.

5.11 בעצם הגשת הצעה במסגרת הזמנה זו, יהיה משום התחייבות והצהרה מצד המציע, כי הוא עומד בכל דרישות הזמנה זו ומסכים לכל תנאיה הוא מתחייב לעמוד בכל הדרישות, הנהלים והחוזרים של כל רשות מוסמכת ככל שהמזמין יקבע כי דרישות, נהלים או חוזרים כאמור חלים עליו בנוגע לביצוע פעילותו ולמילוי הצהרותיו והתחייבויותיו לפי הזמנה זו.

6. כתב ערבות

6.1 על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס – המדד הידוע ביום הגשת ההצעה), לפי הנוסח המצ"ב כנספח ד' להזמנה זו, בסכום השווה לדמי שכירות יסודיים לפי שיעורם בתקופת השכירות הראשונה לשלושה חודשים בתוספת דמי ניהול לשני חודשים, והכל בצירוף מע"מ כחוק, לשיפוי המזמין בכל סכום הערבות, במידה והמציע יחזור בו, מכל סיבה שהיא מהצעתו ו/או יסרב מכל סיבה שהיא לחתום על ההסכם על נספחיו.

6.2 תוקף הערבות יהיה עד למועד הנקוב בסעיף 2.10 לעיל.

אם תתקבל הצעתו של המציע על ידי המזמין, הערבות הבנקאית כדלעיל תוחזר למציע לאחר החתימה על כל העתקיו הנוספים של ההסכם על ידו ועל ידי המזמין ולאחר המצאת הבטוחות ואישור הביטוח המפורטים בהסכם השכירות. אם לא תתקבל הצעתו, תוחזר הערבות הבנקאית למציע לאחר שייבחר המציע הזוכה.

7. צירופים

על המציע לצרף להצעתו את המסמכים והאישורים כדלהלן:

- 7.1 אישור רואה חשבון המאשר כי המציע מנהל ספרי חשבוניות כחוק.
- 7.2 אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר כי המציע עוסק מורשה.
- 7.3 הצהרה בדבר עמידתו של המציע בתנאי הסף המפורטים בכתב ההזמנה.
- 7.4 אישור מהמזמין על השתתפות בסיוור המציעים.
- 7.5 ערבות בנקאית אוטונומית כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.6 אישור רואה חשבון או עורך דין המעיד על זהות מורשי החתימה מטעם המציע ועל כך שהחותם על ההצעה מטעם המציע מוסמך לעשות כן על ידי המציע.
- 7.7 העתק תעודת רישום של המציע.
- 7.8 כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים כנדרש (על גבי כל דף).
- 7.9 מידע נוסף לפי שיקול דעת המציע שיש בו כדי להאיר את הצעתו, כגון: תמונות סניפים קיימים, הדמיות, סקיצות, תפריטים, מחירי מוצרים וכיו"ב.

תשומת ליבו של המציע מופנית בזה לתנאים שלהלן והוא מסכים מראש כי:

- 8.1 כל טעות חשבונית שתתגלה, אם תתגלה, בהצעה - תתוקן, וכן יתוקן בהתאם הסכום הכללי של ההצעה.
- 8.2 האחריות הכוללת לבדיקת המידע, המצב המשפטי, המקצועי והעסקי, הכנת כל המסמכים הנדרשים, ביצוע כל התקשרות – ככל שהמציע ימצא לנכון – וכיוצ"ב הוצאות, תשלום אגרות, העסקת יועצים, הכנות ועבודות הנעשות לצורך ההתקשרות בהתאם להזמנה זו, לרבות הוצאות ועלויות בגין ההשתתפות בהליך זה, יחולו על המציע בלבד. המזמין ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים לכל הוצאה, נזק, אובדן או הפסד שייגרם למי מהמציעים, לרבות בקשר עם הכנת ההצעה.
- 8.3 למען הסר ספק מודגש בזאת, כי כתב הזמנה זה אינו ולא יתפרש בשום מקרה כעריכת מכרז. גם במקרה והמונח "מכרז" מופיע במסמכי ההזמנה, לא יחשב ולא יהווה הדבר אישור או ראייה לכך שנערך מכרז שכן אין מסמך זה ואין הזמנה זאת מהווה מכרז ו/או מעין מכרז ודיני המכרזים לא יחולו על הזמנה זו ועל בחירת המציע. המציע מוותר מראש על כל טענה כי דיני המכרזים חלים על הזמנה זו.
- 8.4 המזמין אינו חייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה אחרת כלשהי והכרעה בנושא זה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין, ורואים את המציע כמסכים מראש להחלטת המזמין בדבר קבלת הצעה כלשהי או דחייתה (כולה ו/או חלקה לפי החלטת המזמין).
- 8.5 המזמין אינו מחויב לנמק את החלטתו לבחור במציע זה או אחר, אם יבחר מציע, או שלא לבחור במציע כלשהו, ולא יהא חייב למסור למציעים את זהותו של המציע שנבחר או את פרטי הצעתו.
- 8.6 המזמין רשאי לנהל, בכל עת, עם מי מהמציעים השונים ולרבות עם גופים שלא הציעו הצעה, משא ומתן ביחס לנשוא הזמנה זו, לרבות בדרך של הליך Best & Final עם מספר גופים, וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין.
- 8.7 המזמין שומר לעצמו את הזכות המלאה להתקשר עם גורמים שלישיים שלא השתתפו בהליך זה את נושא ההזמנה על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- 8.8 המזמין רשאי לדרוש מכל מציע שהגיש הצעה שימציא לו, בכל שלב לאחר הגשת ההצעה ובמועד שיקבע, פרטים או מסמכים נוספים הנדרשים לו, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כדי שיוכל לשקול את הצעתו והמציע מתחייב להמציא למזמין במועד כאמור את המתבקש.
- 8.9 למציעים אין זכות עיון במסמכים שהגיש למזמין מציע כלשהו, לרבות המציע הזוכה, או בכל מסמך אחר הנוגע להזמנה זו.
- 8.10 המזמין רשאי לבטל הזמנה זו, בכל עת, מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהא חייב לנמק את החלטתו. במקרה כזה למציעים לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המזמין בעניין זה.
- 8.11 הודעות בדבר זכייה או דחיית הצעה, תימסרנה בכתב בלבד. כל הודעה בעל-פה לא תחשב כהודעה המחייבת את המזמין.
- 8.12 היה והמזמין יקבל את הצעת המציע, יוסיף המזמין את חתימתו על הסכם השכירות, במספר עותקים כנדרש על ידי המזמין, וממועד חתימת המזמין, ובהיקף שיקבע על ידו כאמור, יכנס ההסכם על כל נספחיו לתוקף.
- 8.13 על כל מציע לשמור בסודיות את פרטי ההצעה ומסמכי הזמנה זו.

בכבוד רב,

עמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד

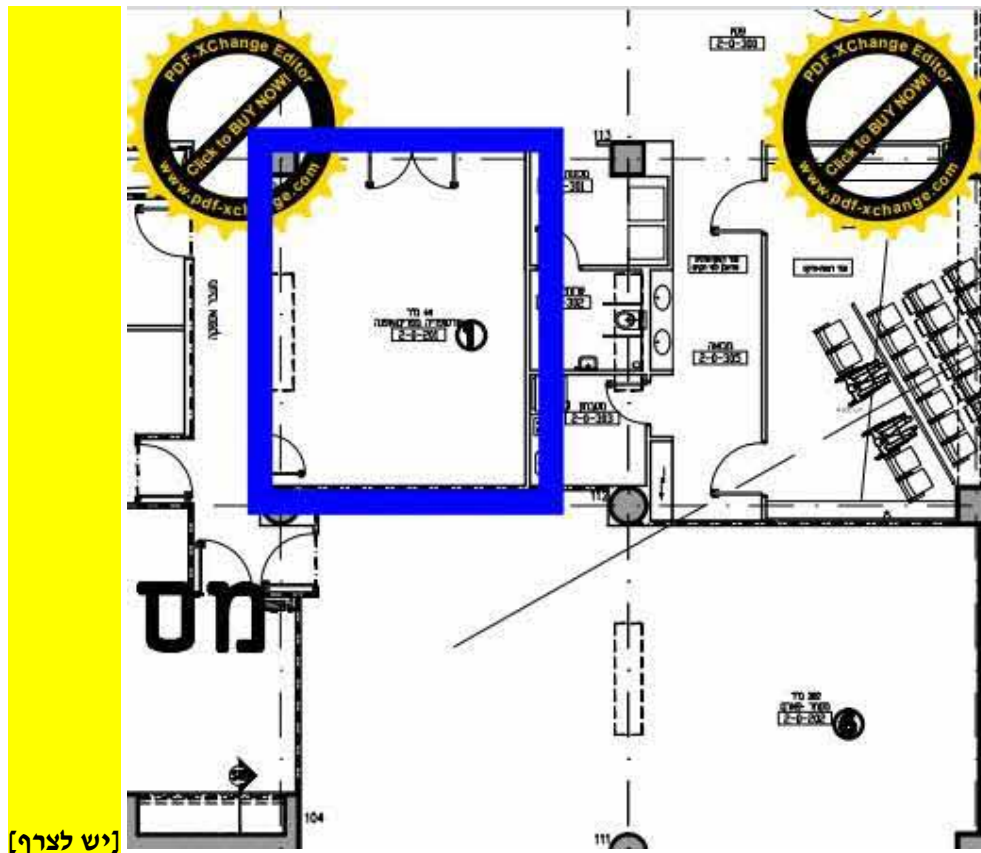
נספח "א" לכתב ההזמנה

תיאור המושכר

1. **מטרת השכירות:** חנות נוחות בסגנון סופרמרקט זעיר למכירת מוצרים, שברשימת המוצרים יהיו כלולים בין היתר מוצרי צריכה בסיסיים, גולמיים ומורכבים לרבות מוצרי מאפה, משקאות חמים, כריכים מכל סוג, פשטידות עשויות מירקות ותבשילים או מזון קר שאינם מכילים בשר, עוגות ומשקאות קרים ומוצרים נוספים הנמכרים בחנויות נוחות, אותה יקים, יתפעל וינהל השוכר במושכר במשך תקופת השכירות, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והמסמכים המשלימים והכל כפי שיאושר על ידי המזמינה.
בחנות הנוחות תימכר שתייה קלה בבקבוקים או פחיות (לא תותר מכירת שתייה קלה בבקבוקים של ליטר ויותר).
כל הוספה או גריעה של מאכלים ו/או מוצרים כפופה לאישור מראש ובכתב של המזמינה.
לא תותר כלל מכירת מוצרי אלכוהול ומשקאות אנרגיה לסוגיהם. לא תותר גם מכירת מתנות, מוצרי פופ, בלונים וכדומה.
2. **מיקום המושכר:** יחידה המסומנת כ: אורטופדיה, ספרים, אופנה בהתאם לתשריט המצורף **כנספח "1"** לנספח זה.
3. **שטח המושכר:** 44 מ"ר ברוטו.
4. **המדד הבסיסי** – דמי השכירות יהיו צמודים למדד הבסיסי שהינו מדד חודש מרץ שנת 2025 שיתפרסם ביום 15 לחודש אפריל, שנת 2025.

נספח "1" לנספח "א"

תשריט השטח המסחרי



נספח "ב" לכתב ההזמנה

כתב הגשת הצעה

שם המציע: _____ תאריך: _____

לכבוד

בית החולים הציבורי אסותא אשדוד ע"ר

רח' הרפואה 7

אשדוד

(להלן: "המזמין")

הנדון: הזמנה להציע הצעות לשכור ולהפעיל שטח מסחרי בבית החולים אסותא אשדוד

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ולמדנו את כתב ההזמנה ואת המסמכים המצורפים לו, לרבות הסכם השכירות על כל נספחיו, ולאחר שקיבלנו הסברים מנציגי המזמין, מציעים לשכור שטח מסחרי בבית החולים אסותא אשדוד ולהפעיל בו [למילוי על-ידי המציע] ("המושכר") על פי מסמכי ההצעה, לרבות הסכם השכירות, על כל תנאיהם.

דמי השכירות בגין המושכר:

במידה והצעתנו תיבחר, אנו מתחייבים לשלם למזמין בגין השכירות דמי שכירות, הכוללים דמי שכירות יסודיים בתוספת דמי שכירות נוספים (כהגדרתם בהסכם):

דמי השכירות היסודיים בתקופת השכירות הראשונה יהיו בסך של _____ ש"ח לחודש [למילוי על ידי המציע ולא פחות מסך של 15,000 ש"ח], בגין כל שטח המושכר ברוטו, והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

דמי השכירות היסודיים בתקופת האופציה יעלו בשיעור 10% ביחס לדמי השכירות היסודיים בתקופת השכירות הראשונה.

המציע מתחייב להעניק 10% הנחה לעובדי המזמין על המוצרים אותם הוא מוכר במושכר, עם הצגת כרטיס עובד הכולל תמונה של העובד

המציע יידרש להציג את מחירון המוצרים מראש לאישור בפני ועדה מטעם המשכירה כאשר הועדה מבלי לגרוע מהאמור, המציע מתחייב שלא להעלות את מחירי הפריטים הנמכרים במושכר (לרבות מחירו של כל פריט אשר יתווסף בהסכמת המזמין) מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ובכפוף כאמור לאישור המזמין בכתב ומראש. בכל מקרה, לא יעלו המחירים בתפריט על מחירי פריטים דומים בשאר סניפי הרשת של השוכר (ככל שקיימים) וככל שלא קיימים, אז על מחירי פריטים דומים בענף (כאשר המזמין הוא הגורם המכריע לעניין זה וקביעתו לעניין המחיר תהיה סופית ומכרעת)

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי המזמין, כדלהלן:

1. כי הבנו את כל המסמכים המהווים חלק מההזמנה שבנדון, ואת כל תנאיהם ואנו מסכימים לכל האמור בהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מצהירים כי קראנו את הסכם השכירות ונספחיו והבנו את התחייבויותינו על פיו ואנו מתחייבים למלא את כל הוראות ההסכם ונספחיו.

2. כי אנו עומדים בכל תנאי הסף הקבועים בכתב ההזמנה.

3. כי אנו רשאים להתקשר עם המזמין בהתאם למסמכי ההזמנה על נספחיה, לפי כל דין ו/או הסכם, וכי יש בידינו כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או הרישיונות הדרושים לביצוע פעילותנו ולמילוי הצהרותינו והתחייבויותינו לפי הזמנה זו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מצהירים כי נעמוד בכל הדרישות, הנהלים והחוזרים של כל רשות מוסמכת ככל שהמזמין יקבע כי דרישות, נהלים או חוזרים כאמור חלים עלינו בנוגע לביצוע פעילותנו ולמילוי הצהרותינו והתחייבויותינו לפי מסמכי ההזמנה על נספחיה.

4. כי אנו מודעים לכל הגורמים האחרים המשפיעים ו/או היכולים להשפיע על התקשרותנו בהסכם וקיום התחייבויותינו על-פיו, ובהתאם לכך ובהתאם לכל האמור בהזמנה, בססנו את הצעתנו וכי לא נגיש שום תביעות או דרישות המבוססות על ו/או הנובעות מטענות של אי הבנה או אי ידיעה כלשהי של תנאי ההזמנה, הסכם השכירות על כל נספחיו ומסמכיו או מי מהם והננו מוותרים בזה מראש על כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כאמור.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל אנו מצהירים כי ידוע לנו כי המזמין שם דגש על נושאי בטיחות, איכות הסביבה, ניקיון ונהלי משרד הבריאות וכי המזמין ידרוש עמידה מלאה בכל הוראות הדין וכן הוראות כל רישיון או היתר בקשר לנושאים המפורטים לעיל וזאת בנוסף לדרישות המפורטות בהסכם על נספחיו.
5. הננו מצהירים כי אנו רשאים לנהל ולהפעיל את המושכר בבית החולים בהתאם לכל דין, כי הננו עוסק מורשה לצורך מע"מ ומנהלים ספרים כחוק, הכל בהתאם לחוקי מדינת ישראל.
6. כי ידוע לנו שחתימתנו על ההצעה ועל הסכם השכירות מחייבת אותנו לכל דבר וענין וכי אתם תהיו רשאים וזכאים לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתנו במידה ונחזור בנו מהצעתנו, מכל סיבה שהיא ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.
7. ידוע לנו לוח הזמנים לתחילת הפעילות במושכר והמועד לפתיחתו לציבור ואנו מתחייבים לעמוד בו, בהתאם להוראות ההסכם.
8. כי אם הצעתנו תתקבל, נחתום במועד שנדרש לעשות זאת על העתקים נוספים של ההסכם בהיקף שיקבע על ידכם כולל כל הנספחים ונמציא לידכם את הבטוחות אשר מחובתנו להמציא על פי הוראות ההסכם ואת פוליסות הביטוח אשר מחובתנו להוציא על פי הוראותיו, וזאת לא יאוחר ממועד חתימת ההסכם על ידכם. אם לא נחתום מכל סיבה שהיא, על עותקים נוספים מההסכם כמבוקש על ידכם ו/או אם נחליט מכל סיבה שהיא שלא לקבל על עצמנו את ביצוע ההסכם, אנו מסכימים כי סכום הערבות להבטחת חתימת ההסכם יחולט על ידכם, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתון למזמין לפי הסכם ו/או דין.
9. הצעתנו זאת, על כל המשתמע ממנה, הינה בתוקף לתקופה של ארבעה חודשים מהיום האחרון שנקבע על ידכם להגשת ההצעות.
10. כי ידוע לנו שאינכם מחויבים לקבל כל הצעה שהיא לרבות ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה אחרת, אם בכלל, והדבר נתון לשיקול דעתכם הבלעדי והמוחלט. כמו כן הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי כל ההוצאות בקשר לבדיקת ההזמנה, בדיקת ההסכם ונספחיו השונים לרבות בדיקת אתר בית החולים והכנת הצעה זו על כל הקשור בכך והנובע מכך וכן כל הוצאה אחרת הכרוכה בהצעה זו, לרבות ההוצאות הקשורות בהוצאת הערבות הבנקאית, תחולנה עלינו בלבד במלואן וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית מכל מין וסוג שהוא בגין כך.
11. כי ברור לנו ואנו מאשרים ומסכימים כי כתב ההזמנה ונספחיו אינם מהווים מכרז אלא הזמנה להגשת הצעות ודיני המכרזים לא יחולו על ההזמנה ועל אופן בחירת המציע.
12. כי ידוע לנו שהמזמין רשאי לנהל משא ומתן, בכל עת, עם המציעים השונים לרבות עם גופים שלא הציעו הצעה, לרבות משא ומתן ביחס להצעות המחיר וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. אנו מתחייבים לשתף פעולה עם המזמין, בכל מקרה בו ינוהל משא ומתן כאמור.
13. כי ידוע לנו כי חתימתנו על ההצעה ועל ההסכם מחייבת אותנו לכל דבר ועניין וכי אתם תהיו רשאים וזכאים, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים לכם על פי כל הסכם וכל דין, לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתנו במידה ונחזור בנו מהצעתנו מכל סיבה שהיא, ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.
14. כי ידוע לנו שהמזמין רשאי לבטל את כתב ההזמנה, בכל עת, מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיהא חייב לנמק את החלטתו וכי במקרה כזה לא תהא לנו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המזמין בעניין זה.
15. איש הקשר שימונה על ידנו לצורך הצעה זו הינו _____ פריטי ההתקשרות עימו הינם:

טלפון: _____
 טלפון נייד: _____
 פקס: _____
 כתובת: _____

כתובת דוא"ל: _____

16. מצורפים בזה המסמכים הבאים:
- 16.1 תצהיר המציע.
- 16.2 אישור רואה חשבון המאשר כי המציע מנהל ספרי חשבוניות כחוק.
- 16.3 אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר כי המציע עוסק מורשה.
- 16.4 ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד (מדד הבסיס – המדד הידוע ביום הגשת ההצעה).
- 16.5 אישור רואה חשבון או עורך דין המעיד על זהות מורשי החתימה מטעם המציע ועל כך שהחותם על ההצעה וההסכם מטעם המציע מוסמך לעשות כן על ידי המציע.
- 16.6 העתק תעודת רישום של המציע.
- 16.7 כל מסמכי ההזמנה חתומים על ידינו בכל דף, לרבות נוסח הסכם השכירות וכל נספחיו.
- 16.8 שיק עבור רכישת מסמכי ההזמנה בסך 500 ש"ח בתוספת מע"מ לפקודת עמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד.
17. הננו מתחייבים לשמור את כל המפורט בכתב ההזמנה, על כל צרופותיו, בסודיות.
18. בהצעה זאת, כל הנאמר בקשר למציע בלשון רבים מובנו גם בלשון יחיד, לפי הענין.

בכבוד רב,

חתימת וחותמת המציע: _____

שם המציע: _____

תאריך: _____

כתובת המציע: _____

נספח "ג" לכתב ההזמנה

תצהיר המציע

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

תצהירי זה ניתן כחלק בלתי נפרד מהצעת _____ ("המציע") להזמנה לשכור ולהפעיל שטח מסחרי המיועד ל _____ בבית החולים אסותא באשדוד. למונחים המופיעים בתצהיר זה תהיה המשמעות אשר ניתנה להם במסמכי ההזמנה להציע הצעות האמורה לעיל.

5. הנני משמש בתפקיד _____ במציע ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמו.
6. המציע בעל אישורים ורישיונות, ברי תוקף, לפי הוראות כל דין וככל שנדרש לצורך מילוי התחייבויותיו בהסכם השכירות.
7. המציע אינו בהליכי פשיטת רגל, כינוס, פירוק, ניהול מורשה או ניהול מיוחד.
8. לא המציע ו/או אף לא אחד מנושאי משרה במציע (אם רלבנטי) הורשע במסגרת הליכים פליליים בערכאה שיפוטית בישראל או מחוץ לישראל, בעבירה אשר נושאת עמה קלון, וכן שידול או ניסיון לעבור אחת מהעבירות כאמור.
9. המציע עומד בתנאי הסף כהגדרתם בהזמנה להציע הצעות.
10. המציע לא תיאם ולא יתאם עמדות עם מציע אחר בנוגע להזמנה להציע הצעות, ולא יפעל בשיתוף פעולה בדרך כלשהי עימו, במישרין או בעקיפין בכל הנוגע להרשאה שתיתן בהתאם להזמנה להציע הצעות.
11. המציע אינו בעל עניין במציע אחר באופן ישיר או עקיף (באמצעות תאגידים בשליטתו). לעניין זה, "בעל עניין" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
12. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

חתימה

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ במשרדי ברחוב _____, מר _____ שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות מספר _____ ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

תאריך

חתימה וחותמת

(לחתימה במקרה שהמציע הינו חברה)

אישור עו"ד/רו"ח:

הנני מאשר בזה כי מר/גב' _____ ת.ז. _____ מוסמך/ת לחייב בחתימתו/ה את החברה _____ ח.פ. _____ בקשר עם ההזמנה לעיל.

תאריך

חתימה וחותמת

נספח "ד" לכתב ההזמנה

נוסח הערבות הבנקאית שעל מגיש ההצעה לצרף להצעתו

לכבוד בית החולים הציבורי אסותא אשדוד

רחוב הרפואה 7

אשדוד

א.ג.נ.,

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ש"ח (הסכום במילים) **[למילוי ע"י המציע]** **[בהתאם להצעתו]** כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן (להלן: "**סכום הערבות**") המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "**החייב**"), בקשר עם הגשת הצעה לשכור ולהפעיל שטח מסחרי בבית החולים אסותא באשדוד.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לגובה סכום הערבות כאמור, תוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה, מבלי שנטיל עליכם לבסס בכל אופן שהוא את האמור בדרישתכם לתשלום.

סכום ערבותנו זו צמוד לתנודות מדד המחירים לצרכן (להלן: "**המדד**"), כשהמדד הבסיסי הינו _____, דהיינו _____ נקודות. אם ביום שנשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה המדד גבוה מהמדד שהיה ידוע בעת שהוצאה ערבות זאת, נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. בכל מקרה לא ירד סכום הערבות מהסכום המצוין לעיל בש"ח.

ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד החייב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לחייב ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד ליום 31 בדצמבר, 2025 ועד בכלל וכל דרישה מצדכם לתשלום על פיה צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, עד לתאריך הנ"ל.

בכבוד רב,

(הבנק)

נספח "ה" לכתב ההזמנה

הסכם שכירות משנה

על המציע לחתום על הסכם זה באופן מלא כחלק מהצעתו

הסכם שכירות משנה לשטחים מסחריים בבית החולים אסותא אשדוד

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2025

ב י ן

בית החולים הציבורי אסותא אשדוד ע"ר
מספר עמותה 580757821
שכתובתה לצורך הסכם זה:
רחוב הרפואה 7, אשדוד
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד;

ל ב י ן

ח.פ. _____
שכתובתו לצורך הסכם זה:

טלפון: _____
פקס: _____
דוא"ל: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל	והמשכירה זכתה במכרז שפרסמה ממשלת ישראל ("המכרז") לביצוע פרויקט לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה והחזקה של בית חולים כללי בעיר אשדוד ("בית החולים"), לרבות מבנים לשירותים נלווים לבית החולים ולשימושים מסחריים (להלן יחד: "המבנה" או "הפרויקט");
והואיל	והמשכירה חתמה על הסכם עם ממשלת ישראל לתכנון, הקמת, החזקת והפעלת בית החולים, בהתאם למסמכי המכרז, כפי שיעודכן מעת לעת ("הסכם הפרויקט");
והואיל	והמשכירה הקימה ו/או מקימה את הפרויקט על המקרקעין, כהגדרתם להלן, הכולל כאמור גם שטחים המיועדים לשימושים מסחריים;
והואיל	והמשכירה הנה בעלת זכויות חכירה במקרקעין, מכוח הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י");
והואיל	ובהתאם להסכם הפרויקט, על המשכירה לקבל את אישור מנהלת הפרויקט ו/או משרד הבריאות לעשות שימוש בשטח המסחרי למטרת השכירות כמפורט בהסכם זה והמשכירה תפעל לקבלת האישור עם חתימת הסכם זה בידי הצדדים;
והואיל	והשוכר מעוניין לשכור מהמשכירה את המושכר כהגדרתו להלן, המצוי בתחום השטחים המיועדים לשימושים מסחריים בפרויקט, וזאת בשכירות משנה בלתי מוגנת, בהתאם לכל הוראות הסכם זה ובכפוף לאי התקיימותו של התנאי המפסיק כהגדרתו להלן;
והואיל	והמשכירה מסכימה להשכיר לשוכר בשכירות משנה בלתי מוגנת את המושכר, הכל בכפוף ובהתאם לכל הוראות הסכם זה ובכפוף לאי התקיימותו של התנאי המפסיק כהגדרתו להלן;
והואיל	וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירת המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ופרשנות**
 - 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2. כותרות סעיפי ההסכם הנן לצורך התמצאות ונוחות בלבד, אינן חלק מן ההסכם ולא תשמשנה לצורכי פרשנותו.
 - 1.3. האמור בהסכם בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע ולהפך. האמור בהסכם בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, ולהפך.
2. **הגדרות ונספחים**
 - 2.1. בהסכם זה ובנספחיו תהיינה למונחים שלהלן המשמעות הרשומה לצידם:

"המקרקעין" השטח המיועד להקמת בית החולים, דהיינו, השטח הידוע כמגרש 2 לפי תב"ע 105/101/02/3 (חלק מחלקה 4 וחלק מחלקה 6 בגוש 2022);	
"תכנית בנין ערים" או "התב"ע" תכנית מפורטת מספר 105/101/02/3, לרבות כל תיקון או שינוי או תוספת לה כפי שיהיו מעת לעת;	
"הפרויקט" פרויקט לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה והחזקה של בית חולים כללי בעיר אשדוד, לרבות מבנים לשירותים נלווים לבית החולים ולשימושים מסחריים;	
"השטח המסחרי" האזור המסומן בתשריט המצורף בנספח "ב" להסכם זה, בו מצויים השטחים המיועדים לשימושים מסחריים בפרויקט;	
"המושכר" יחידה בשטח המסחרי כמפורט בנספח התנאים המיוחדים נספח "א" , בתשריט נספח "ב" ובהתאם לתיאור הטכני נספח "ג/1" , שתושכר לשוכר על פי הסכם זה;	
"הבנק" או "נאמן הבטוחות" כהגדרתו בנספח "י" להסכם זה.	
"חברת הניהול" המשכירה או חברה אשר תמונה, מפעם לפעם, על ידי המשכירה לצורך ניהול ואחזקה של השטח המסחרי בפרויקט. מובהר כי המשכירה תהא רשאית למנות כחברת הניהול לניהול ואחזקת השטח המסחרי, גם חברה המספקת שירותי ניהול ואחזקה לשטחים אחרים בפרויקט;	
"הסכם ניהול" הסכם לאחזקה, ניהול והפעלת השטח המסחרי, ככל שיחתם בין המשכירה או חברת הניהול לבין השוכר ואשר עם חתימתו יצורף בנספח "ד" להסכם זה;	
"שוכרים" שוכרי משנה או ברי רשות של יחידות וחלקים מסוימים בשטח המסחרי בפרויקט;	
"שטחים ציבוריים" אזורים בשטח המסחרי בפרויקט המיועדים לשמש את הקהל הרחב, לרבות אזורים המשמשים כמעברים בשטח המסחרי ובפרויקט, רחבת פריקה וטעינה, רחבת אשפה ואיסוף קרטונים, והכל כפי שיקבע ויוגדר על פי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה;	

"מועד מסירת החזקה" "מועד המסירה"	המועד המשוער למסירת החזקה במושכר, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים, או היום לגביו תימסר הודעה לשוכר כיום מסירת החזקה או היום בו תימסר לשוכר החזקה בפועל במושכר, הכל בהתאם לאמור בסעיף 10 להלן ולפי העניין;
"עבודות ההתאמה"	עבודות שעל השוכר לבצע במושכר במהלך תקופת ביצוע עבודות ההתאמה, כהגדרתה להלן, לצורך התאמתו לצרכיו ולמטרת השכירות, והכול בכפוף להוראות סעיפים 9.9-9.11 להלן;
"תקופת ביצוע עבודות ההתאמה"	החל ממועד מסירת החזקה ועד מועד פתיחת המושכר לציבור;
"מועד פתיחת המושכר לציבור"	המועד בו השוכר מתחייב להתחיל להשתמש במושכר למטרת השכירות ולפתוח את המושכר לקהל הרחב כמפורט בנספח התנאים המיוחדים;
"ההסכם", "החוזה"	הסכם זה על המבוא והנספחים לו;
"המדד"	מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או כל מדד רשמי שיבוא במקומו;
"המדד הבסיסי"	כמפורט בנספח התנאים המיוחדים;
"המדד הידוע"	המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל אך בכל מקרה לא פחות ממדד הבסיס;
"הפרשי הצמדה"	הסכום המתקבל מהכפלת הסכום הרלבנטי בהפרש בין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי, כשהוא מחולק במדד הבסיסי;
"רבעון"	תקופות של שלושה חדשים כ"א - ינואר עד מרץ, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר ואוקטובר עד דצמבר בכל שנה קלנדרית;
"האדריכל", "המהנדס"	אדריכל הפרויקט או אדריכל או מהנדס שימונה מעת לעת על ידי המשכירה לצורך הסכם זה;
"נציג המשכירה"	מי שימונה מעת לעת כנציג המשכירה לענין הסכם זה ואשר הודעה על מינויו נמסרה לשוכר.
"התקנון"	תקנון הפרויקט נספח י"ב להסכם או כל תקנון אחר שיבוא במקומו לפי הוראות ההסכם.

2.2. הסכם זה כולל את הנספחים הבאים ולרבות כל נספח אשר יצורף בהסכמת הצדדים:

נספח "א"	נספח תנאים מיוחדים.
נספח "א2"	הוראות בנוגע למושכר המיועד לממכר מזון ומשקאות.
נספח "ב"	תשריט המושכר.
נספח "ג1"	תיאור טכני של המושכר.
נספח "ג2"	פירוט עבודות ההתאמה.

נספח "ד"	בוטל.
נספח "ה"	נוסח אישור עריכת ביטוח בתקופת השכירות.
נספח "ו"	נוסח ערבות בנקאית.
נספח "ז"	נוסח ערבות חברת אם/ בעלי מניות.
נספח "ח"	כללים להפעלת המושכר באמצעות זכיון.
נספח "ט"	נוסח יפוי הכוח שיחתם על ידי השוכר, כמפורט בסעיף 27.10 להלן.
נספח "י"	נספח בנוגע לזכויות המממנים.
נספח "יא"	בוטל.
נספח "יב"	תקנון הפרויקט.
נספח "יג"	כתב סודיות.

עסקת השכירות, הצהרות הצדדים

3.

3.1. המשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר, והשוכר מתחייב בזאת לשכור מאת המשכירה את המושכר לתקופת השכירות כמפורט בהסכם זה.

3.2. השוכר מצהיר :

3.2.1. כי ראה ובדק את המקרקעין וסביבתם, את תוכניות הפרויקט והמושכר, את התב"ע, את התשריט נספח "ב" ואת התיאור הטכני של המושכר נספח "ג/1", וכן בדק את המצב התכנוני של המקרקעין, הפרויקט והמושכר אצל רשויות התכנון ואצל כל גורם אחר כראות עיניו, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם, ומאשר כי מצא את הפרויקט, המושכר, התשריט, התוכניות והתיאור הטכני מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך.

3.2.2. כמו כן מאשר השוכר כי ידוע לו שהמשכירה תהא רשאית להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות הפרויקט, במושכר ובתיאור הטכני שלו - לפי שיקול דעתה המוחלט, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה להלן.

3.2.3. כי ידוע לו כי השימוש במושכר יעשה לפי ובכפוף להוראות כל דין, לרבות נהלי והנחיות משרד הבריאות כפי שיהיו מעת לעת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב למכור מזון כשר בלבד ולפעול בהתאם לנהלי משרד הבריאות ולהנחיות המחלקה לתזונה ולדיאטה של בית החולים ולהקפיד על קיום סימון תזונתי על גבי מזון ארוז המוכן מראש.

3.2.4. כי ידוע לו כי ברחבי בית החולים יוצבו על-ידי המשכירה (או מי מטעמה) מכונות אוטומטיות לממכר שתייה קלה ושתייה חמה, חטיפים ומזון והוא לקח נתון זה בחשבון ולא תהיה לו לגביו כל טענה או דרישה.

שטח המושכר

4.

שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו כמצוין בנספח התנאים המיוחדים **נספח "א"**. השטח האמור הינו ברוטו, וכולל את שטח המעטפת החיצוני של המושכר לרבות מלוא שטחם של קירות המושכר ו-50% משטח של קירות הגובלים במושכרים אחרים, לרבות קירות פנים עמודים, פירים, וכל שטח אחר התחום בין הקירות החיצוניים של המושכר, לרבות שטחי שירות, והכל בתוספת 15% בגין חלקו היחסי של המושכר בשטחים הציבוריים.

מטרת השכירות

5.

5.1. השוכר שוכר בזאת את המושכר אך ורק למטרה המפורטת ב**נספח "א"**, ולא לשום מטרה אחרת ו/או צרכים אחרים כלשהם, ללא יוצא מן הכלל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר השוכר כי הובא לידיעתו שבהתאם להוראות הסכם הפרויקט, התחייבה המשכירה כלפי ממשלת ישראל כי לא תתקיים בפרויקט כל פעילות מהסוגים המפורטים להלן והשוכר מתחייב כי לא יקיים במושכר כל פעילות מהסוגים המפורטים להלן: דיסקוטקים או מועדוני לילה; חנויות לממכר מוצרי מין ו/או שירותים נלווים; משחקי מזל, משחקים אלקטרוניים, ביליארד או עסק דומה; פעילות אשר הפעלתה עשויה לפגוע בנוחות הציבור או לפגוע ברגשות הציבור; פעילות אשר אינה מתאימה לבית החולים ו/או למקום ציבורי או פעילות שעלולה לפגוע בתפקוד בית החולים, לרבות פעילויות מרעישות או מזהמות.

5.2. השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות ללא הסכמת המשכירה מראש בכתב.

5.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מאשר השוכר שידוע לו כי הפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות, מלבד היותה הפרה יסודית של הסכם זה, עלולה לגרום להפרה של חוזי שכירות אחרים שבין המשכירה לבין שוכרים אחרים.

5.4. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה זכאית להעניק ו/או מעניקה ו/או תעניק ייחודיות לעסק או עסקים מסוימים בשטח המסחרי. המשכירה זכאית למנוע הקמת עסק או עסקים מסוימים בפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה מעת לעת. הענקת ייחודיות ו/או מניעת הקמת עסק כאמור תעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המשכירה ולשוכר אין ולא תהיינה כל טענות ודרישות כלפי המשכירה בעניין זה.

5.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת בהפעלת עסק כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים, וכי המושכר הושכר לו על ידי המשכירה בהסתמך על הצהרתו זו. מבלי לגרוע מהאמור, מצהיר השוכר בזאת, כי לא הוצגו בפניו מצגים ולא הובטח לו דבר בדבר הצלחת עסקו במושכר, רמת הפדיון הצפויה מהמושכר, כמות מבקרים בעסק וכיו"ב, וכי לא יבוא אל המשכירה בטענות בגין אלה.

5.6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המשכירה רשאית להתקשר עם שוכרים בכל תמהיל עסקים כפי שתימצא לנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכירה בקשר לכך. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מצהיר בזאת, כי לא הובטח לו כל בלעדיות בשטח המסחרי או בפרויקט.

5.7. הפרת סעיף 5 זה על כל התניותיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

תקופת השכירות

6.

6.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה כמפורט ב**נספח "א"**, המתחילה במועד מסירת החזקה במושכר ומסתיימת במועד הנקוב ב**נספח "א"** (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**").

ככל שתקופת השכירות הראשונה יחד עם תקופות שכירות נוספות כהגדרתן להלן, עולות יחדיו על 10 שנים, תנאי להתקשרות המשכיר בחוזה זה הוא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל מראש ובכתב להתקשרות בחוזה זה.

- 6.2. אם הוקנתה לשוכר בנספח התנאים המיוחדים, הזכות להאריך את השכירות, יהיה השוכר רשאי לשכור את המושכר למשך תקופת שכירות נוספת או לתקופות שכירות נוספות (בהסכם זה: "**תקופת השכירות הנוספת**" או "**תקופות שכירות נוספות**") והכל כמפורט בנספח התנאים המיוחדים. תקופת שכירות נוספת, אם קיימת, תתחיל עם סיום תקופת השכירות הראשונה וכל תקופת השכירות הנוספת, אם קיימת, תתחיל עם סיום תקופת השכירות שלפניה ובלבד שבשום מקרה לא יעלה מניין תקופות השכירות על פי הסכם זה על עשרים וארבע שנים ואחד עשר חודשים.
- 6.3. הארכת תקופת השכירות לאחר תום תקופת השכירות הראשונה או לאחר תום כל תקופת שכירות נוספת מותנית בקיום כל התנאים המצטברים הבאים:
- 6.3.1. השוכר לא מסר למשכירה הודעה מוקדמת בכתב של לפחות שישה חודשים לפני תחילת כל תקופת שכירות נוספת, על רצונו שלא להאריך את תקופת השכירות.
- 6.3.2. עד תחילת תקופת השכירות הנוספת, עמד השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה לשביעות רצונה המלא של המשכירה.
- 6.3.3. השוכר ימציא למשכירה לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את כל האישורים והמסמכים הדרושים בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות אשר ניתנו על ידו למשכירה, וכן מסר השוכר למשכירה את ההמחאות הדחיות בגין דמי השכירות עבור תקופת השכירות הנוספת, הכל לשביעות רצונה המלאה של המשכירה.
- 6.4. לא נתקיימו כל התנאים להארכת השכירות למשך תקופת שכירות נוספת, יסתיים ההסכם עם תום תקופת השכירות שלפניה, והשוכר יפנה את המושכר ויחזיר למשכירה את החזקה בו, הכל בהתאם להוראות הסכם זה בדבר פינוי המושכר עם תום תקופת השכירות.
- 6.5. אם השוכר לא נתן למשכירה הודעה על אי-רצונו בהארכת השכירות לתקופת שכירות נוספת כאמור, אך השכירות לא הוארכה בסופו של דבר עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל או עקב סיבה התלויה בשוכר, אזי מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה או בכל דין ומבלי לגרוע מחובתו לפנות את המושכר במועד תום תקופת השכירות, השוכר יהיה חייב בתשלום דמי שכירות בגין תקופה של 6 (ששה) חודשים נוספים מעבר למועד תום תקופת השכירות כפיצוי מוסכם וקבוע מראש והמשכירה תהיה רשאית לגבות סכום זה מכל בטוחה המצויה בידה.
- 6.6. למען הסר ספק מובהר כי כל האמור לעיל לעניין הארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת או לתקופות שכירות נוספות, כפוף לאמור בנספח התנאים המיוחדים, ובכל מקרה בו לא צוין בנספח התנאים המיוחדים במפורש, כי השוכר זכאי להארכת תקופת השכירות, השוכר לא יהא זכאי להארכת תקופת השכירות לכל דבר ועניין ללא הסכמת המשכירה בכתב ומראש.
- 6.7. הווארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת ו/או לתקופות שכירות נוספות, יחולו על השכירות בתקופות אלו כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.
- 6.8. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק את השכירות ו/או לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין. אם על אף האמור יפנה השוכר את המושכר קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, יהיה השוכר חייב בכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין. אין באמור כדי לפגוע בזכויותיה של המשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת.

7.1. השוכר ישלם למשכירה בגין השכירות החל ממועד המסירה דמי שכירות, הכוללים דמי שכירות יסודיים בתוספת דמי שכירות נוספים, כהגדרתם להלן:

7.1.1 דמי שכירות יסודיים

בגין שטח המושכר ישלם השוכר דמי שכירות כמפורט בנספח התנאים המיוחדים (להלן: "**דמי השכירות היסודיים**").

7.2. השוכר מתחייב לנהל בעסק המתנהל במושכר קופה רושמת ולרשום בה את כל הפדיון במושכר כהגדרתו לעיל.

בנוסף על האמור לעיל מתחייב השוכר לנהל ספרי חשבונות והנהלת חשבונות, כמתחייב מהוראת כל דין. השוכר מתחייב כי כל פדיון כהגדרתו לעיל, ללא יוצא מן הכלל, יירשם בספרי החשבונות ובקופה הרושמת של העסק. במקרה של פעילות זכין במושכר, מתחייב השוכר לפקח על רישום הפדיון על ידי הזכין וכן מתחייב במסגרת התקשרותו עם הזכין להקנות לעצמו ולמשכירה הזכות לפקח על אופן רישום הפדיון, לעיין בספרי הזכין ולקבל הבהרות והסברים, וכן למסור דיווחים שוטפים למשכירה, על פי דרישת המשכירה (בהקשר זה, יודגש, כי הכנסת זכין למושכר תיעשה אך ורק בתנאי הסכם זה).

למשכירה ו/או למי מטעמה שמורה הזכות לבדוק ו/או לפקח על רישום הפדיון כאמור. לצורך כך תהא המשכירה זכאית להיכנס למושכר בכל זמן סביר, לעיין במסמכי הנהלת החשבונות של השוכר ובדו"חות המוגשים מטעמה לרשויות המס, לבדוק את סרטי הקופה הרושמת, לבדוק האם מקיים השוכר את כל הוראות הסכם זה ולקבל הסברים מן השוכר.

השוכר מתחייב להורות לרואה החשבון שלו לשתף פעולה עם המשכירה בכל הנוגע להוראות סעיף זה, לרבות להורות לו לספק למשכירה כל מידע וכל הסבר שתדרוש, תוך פרק הזמן האמור.

7.3. מבלי לגרוע מתוקף השעבוד/ים שנוצרו ו/או שיוצרו לטובת נאמן הבטוחות, כהגדרתו **בנספח "י"** להסכם זה, ולזכויות נאמן הבטוחות עפ"י השעבוד/ים כאמור, דמי השכירות היסודיים בצירוף מס ערך מוסף כחוק במועד תשלומם, ישולמו למשכירה על-ידי השוכר החל מיום מסירת החזקה, כל רבעון מראש, בראשון לכל רבעון שבו יש לבצע תשלום דמי שכירות, באמצעות הרשאה לחיוב חשבון בנק אשר פרטיו מפורטים **בנספח "י"**, או לכל חשבון אחר על פי הוראות נאמן הבטוחות. המשכירה מודיעה לשוכר כי תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם למשכירה בהתאם להוראות הסכם זה, ישולמו כמפורט **בנספח "י"** להסכם זה. השוכר מתחייב למסור למשכירה במעמד מסירת החזקה וכתנאי לה את ההרשאה בנוסח **נספח "י"**, כשהיא חתומה על ידו.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי קבלת ההרשאה וכל שימוש בה שיעשו ע"י המשכירה ו/או חברת הניהול לא יחשבו כפירעון אלא עם פירעונם במלואם ובמועד של דמי השכירות.

7.4. השוכר מתחייב להגיש למשכירה עם תום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מ- 90 (תשעים) יום לאחר תום כל תקופה כאמור, דו"ח מפורט המתאר את הפדיון במושכר בשנה שחלפה המשקף את הפדיון בכל חודש וחודש כשהוא מאושר על-ידי רואה החשבון של השוכר על סמך דו"ח מבוקר.

7.5. העלתה בדיקת דו"ח רו"ח כי השוכר חב למשכירה סכום כלשהו בגין דמי שכירות נוספים המתייחסים לכל אחד מהרבעונים בתקופה האמורה, ישלם השוכר למשכירה סכום זה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שדרשה זאת המשכירה. חובות השוכר למשכירה יהיו צמודים החל מהחודש בו נוצר החוב ועד ליום התשלום בפועל.

7.6. במידה ונקבע בנספח התנאים המיוחדים כי השוכר זכאי להאריך את תקופת השכירות לתקופות שכירות נוספות, יעודכנו דמי השכירות היסודיים בגין כל תקופת שכירות נוספת בשיעורים, ועל פי המנגנון הקבוע **בנספח "א"**.

7.7. במעמד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכירה סך השווה לדמי שכירות יסודיים לפי שיעורם בתקופת השכירות הראשונה (כמפורט **בנספח א'**) לשלושה חודשים בתוספת

דמי ניהול לשני חודשים, והכל בצירוף מע"מ כחוק, בהתאם לקבוע בנספח התנאים המיוחדים, שמטרתו להבטיח את התחייבויות השוכר בהתאם להוראות הסכם זה לרבות תשלום שלושת חודשי השכירות הראשונים.

7.8. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות היסודיים ואת דמי הניהול, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים, וכן את כל המסים והתשלומים הנוספים החלים עליו על פי הסכם זה על נספחיו במשך כל תקופת השכירות, ללא כל תנאי, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.

7.9. **השוכר מתחייב להעניק הנחה של 10% בכל רכישה שתבצע במושכר על ידי עובד מעובדי בית החולים ("רכישות העובדים"), עם הצגת תעודת מזהה הכוללת תמונה של העובד. השוכר מצהיר כי לקח את נושא רכישות העובדים בחשבון לעניין גובה דמי השכירות ולא תהיה לו כל טענה או דרישה בקשר לכך.**

7.10. הואיל והמשכירה שיעבדה את המקרקעין לנאמן הבטוחות, מתחייבים הצדדים לחתום בנפרד על **נספח "י"** להסכם זה, ולמלא אחר כל הוראותיו.

7.11. הוראות סעיף 7 זה הנן הוראות יסודיות ועיקריות בהסכם זה, והפרתן מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. **מסים, דמי ניהול ותשלומים נוספים**

8.1. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, ארנונות, מסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות כל תשלום אשר יוטל בקשר עם השכירות כאמור בעתיד ושאינו קיים במועד חתימת הסכם זה.

למרות האמור לעיל מובהר, כי מיסים החלים על פי דין על הבעלים של נכס יחולו על המשכירה, למעט ארנונה אשר בכל מקרה תחול על השוכר וזאת גם אם דרישות התשלום יופנו למשכירה.

השוכר לא יהיה רשאי לבקש פטור או הנחה מארנונה בגין המושכר והוא מצהיר כי ידוע לו שהזכות לבקש פטור או הנחה מארנונה בגין המושכר שייכת למשכירה בלבד. בכל מקרה בו יפר השוכר את התחייבותו זו יהיה סכום הארנונה שלא שולם על ידי השוכר כאמור, חוב של השוכר למשכירה והמשכירה תהא רשאית לגבות חוב זה בכל דרך שתימצא לנכון, לרבות מימוש הביטחונות שנמסרו על ידי השוכר.

8.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל, יישא השוכר בכל תקופת השכירות בכל התשלומים השוטפים בגין המושכר, לרבות עבור אספקת מים, חשמל, טלפון, כבלים, או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ולהפעלתו.

השוכר מתחייב להתקין על חשבונו ועל אחריותו מוני חשמל, מים ואנרגיה נפרדים למושכר, ויישא בתשלומים לפי הצריכה בפועל של החשמל, המים ומיזוג האוויר, כפי שיראו המונים הרלוונטיים.

8.3. השוכר מתחייב לשלם במשך כל תקופת השכירות דמי ניהול בגין המושכר כמפורט בנספח התנאים המיוחדים.

8.4. השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם למשכירה ו/או לחברת הניהול בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין. חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ תימסר לשוכר בסמוך לאחר פירעון תשלום המס כאמור.

8.5. השוכר מתחייב להציג בפני המשכירה מפעם לפעם על פי דרישתה של המשכירה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

8.6. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית המשכירה, אך לא חייבת, לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר למשכירה כל סכום שישולם על ידה כאמור, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהמשכירה נתנה לשוכר התראה של 7 ימים מראש על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה. חשבונית המשכירה לעניין התשלום כאמור יהיו הוכחה מכרעת לנכונותם.

9. בניית הפרויקט והמושכר

בניית הפרויקט והמושכר על ידי המשכירה

- 9.1. המשכירה מצהירה כי תבנה את הפרויקט והמושכר על פי היתרי בנייה שיתקבלו כדין.
- 9.2. השוכר מוותר בזאת על כל טענות ותביעות כלפי המשכירה בגין כל רעש, מטרד, הפרעה, אי נוחות וכיוצא באלה אשר יגרמו לו או לעסקו שינוהל במושכר כתוצאה מביצוען של עבודות בניה או הקמת והתקנת מערכות ומתקנים כלשהם מכל סוג שהוא בפרויקט ובסביבתו, ובלבד שלא תפגע באופן מהותי אפשרות השוכר לעשות שימוש במושכר למטרת השכירות.
- 9.3. המשכירה תהא רשאית בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי ו/או תוספת בפרויקט, בתכנית הפרויקט ו/או בבנייתו, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן, ובלבד שלא יהיה בכך משום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לניהול המושכר על פי מטרת השכירות. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי או תוספת כאמור.
- 9.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכירה רשאית להוסיף מעת לעת שטחים בפרויקט, וכן להגיש בקשות לשינויים בתב"ע בכל הקשור לתכניות הפרויקט והשימושים בהם, והשוכר מצהיר בזה כי הוא מתחייב שלא להתנגד לכל שינוי כאמור ולא לקחת חלק בהגשת התנגדויות לוועדות התכנון אם במישרין ואם בעקיפין.
- 9.5. ניתנה למשכירה האפשרות להוספת שטחים בסמיכות ו/או על ידי תוספת קומות לפרויקט, המשכירה תהא רשאית לבנות שטחים נוספים אלה בכפוף לאמור לעיל.
- 9.6. המשכירה רשאית, ללא כל צורך בהסכמת השוכר, להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ככל שיידרש, צנרת, לרבות תעלות מיזוג אוויר, צינורות מים, כבלים וחוטי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב, בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר למשכירה או לכל מי מטעם המשכירה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך, ובלבד שהעבודות יעשו בתאום מראש ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת לשוכר. בתום ביצוע העבודות המשכירה תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.
- 9.7. ידוע לשוכר, כי במידה ויבוצעו עבודות בנייה בפרויקט, יתכנו שינויים בדרכי הגישה לפרויקט ולמושכר, והמשכירה תהיה רשאית לבצע את שינויי הגישה כאמור תוך מגמה להעמיד דרכי גישה חלופית ככל האפשר והשוכר לא יהיה רשאי לבוא בכל תביעה או טענה כלפי המשכירה כתוצאה מכך.
- 9.8. השוכר מצהיר כי ידוע לו, שעד למועד מסירת החזקה, תהיה המשכירה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לערוך שינויים בשטח המושכר, ובלבד ששטח המושכר לא ישתנה ביותר מחמישה אחוזים.

עבודות והתאמות השוכר במושכר

- 9.9. המשכירה תמסור לשוכר את המושכר כשהוא במצבו AS-IS.

9.10. על אף האמור, ככל והשוכר ירצה לבצע עבודות התאמה במושכר בכפוף לאישורה מראש ובכתב של המשכירה (אשר תוכל לסרב מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המוחלט) השוכר יכין על חשבונו ועל אחריותו (באמצעות בעלי מקצוע מטעמו) ויגיש לאישורה של המשכירה תכניות חלוקה ועיצוב פנים ("תכניות השוכר") ויעבירן לאישור המשכירה. תכניות השוכר יכללו התייחסות לשטחי אחסון, התאמות הנדרשות במושכר וכיוצ"ב, ויתאימו לתיאור הטכני המפורט בנספח "ג/1". המשכירה או מי מטעמה יהיו רשאים לפי שיקול דעתם לדרוש מהשוכר לבצע שינויים בתכניות השוכר על מנת שיהיו תואמות את המושכר והפרויקט. אין באמור כדי להטיל על המשכירה או מי מטעמה כל אחריות כלשהי בקשר לתכניות השוכר. השוכר מתחייב כי תכניות השוכר יתאימו לדרישות כל דין והרשויות המוסמכות, ובמידת הצורך מתחייב השוכר להכניס בתכניות השוכר כל התאמה ושינוי ככל שנדרשים על מנת שהמושכר יהא תואם הוראות כל ין ודרישות הרשויות המוסמכות.

תכניות השוכר יהיו טעונות אישור המשכירה בטרם יבוצעו במושכר עבודות ההתאמה. השוכר מתחייב להכניס בתכניות השוכר כל שינוי או תיקון שיידרשו על-ידי המשכירה ולהעבירן מחדש לבדיקת המשכירה עד לקבלת אישורה הסופי של המשכירה לתכניות השוכר.

9.11. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר יבצע במושכר את עבודות ההתאמה והוא מתחייב למלא אחר הוראות נספח "ג/2" בקשר עם ביצוע העבודות. לשוכר שמורה הזכות לבקש את רשות המשכירה מראש ובכתב, לבצע במושכר עבודות נוספות וזאת על פי פירוט שיוגש למשכירה. המשכירה תהיה רשאית להסכים לבקשת השוכר או לסרב לה, כולה או מקצתה, הכל על-פי שיקול דעתה המוחלט. כל העבודות שתבוצענה על ידי השוכר במהלך תקופת השכירות או לפני תחילתה תבוצענה בהתאם להוראות נספח "ג/2" וכן להוראות המפורטות להלן (לרבות במסגרת סעיף 22).

השוכר ימציא לידי המשכירה, כתנאי לביצוע העבודות אישור ביטוח בנוסח המצורף כנספח 2 לנספח "ג/2".

על אף האמור בסעיף זה לעיל, היה וגובה העבודות שתבוצענה כאמור לעיל לא יעלה על 250,000 ₪ אזי יהא השוכר רשאי במקום עריכת אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה, להמציא לידי המשכירה, אישור קיום ביטוחים כאמור בנספח "ה" ("אישור קיום ביטוחים") להלן, ובלבד כי לתיאור "אופי העסקה" שבאישור קיום הביטוחים יתווספו המלים "לרבות עבודות בניה ושיפוץ במושכר עד לסכום של 250,000 ש"ח" /או לחילופין על ידי הוספת קוד "74 – שיפוצים" לפרק "פירוט השירותים" כאמור באישור קיום הביטוחים.

9.12. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל ו/או באישור עריכת ביטוח עבודות השוכר (נספח "2" לנספח "ג/2"), לעניין ביצוע עבודות כאמור יובהר, כדלקמן –

9.12.1. פרק א' ביטוח רכוש במסגרת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות מסוג "כל הסיכונים" – הביטוח מכסה את העבודות, לרבות חומרים, ציוד, מתקנים, וכל רכוש אחר שיובא לביצוע העבודות מכל סוג שהוא במושכר מפני אובדן ו/או נזק ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהעבודות לכשיושלמו.

9.12.2. פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – הביטוח מכסה את חבותם של המבוטחים על פי דין כלפי צד שלישי בגין פגיעה כלשהי, אובדן או נזק לגוף ו/או לרכוש בעקבות העבודות המפורטות בפרק א' לעיל. הביטוח לא יהיה כפוף לכל ההגבלה בדבר רעד ו/או החלשות משען. כל אדם שאינו נכלל ברשימות השכר של המבוטח ייחשב כצד שלישי וכן הביטוח מורחב לכסות נזק לרכוש צד ג' עקב שימוש בכלי רכב מנועי, מעבר לחבות המכוסה בפוליסה סטנדרטית לביטוח כלי רכב, החבות מעבר לני"ל הינה בגבול האחריות המוזכר בפרק זה באישור עריכת ביטוח עבודות השוכר ועד לסכום של 1,200,000 ש"ח. רכוש המשכירה ייחשב כרכוש צד ג' למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א' לפוליסה.

9.12.3. פרק ג' – ביטוח אחריות מעבידים – הביטוח מכסה את חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים התש"ס – 1980, כלפי עובדיהם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגין נזק גוף נפשי, שכלי או מוות שיארע לכל אחד מהמפורטים לעיל בקשר עם עבודתו.

9.13. פוליסת העבודות הקבלניות על פרקיה השונים, תכלול את השוכר, המשכירה, חברת הניהול וכן קבלנים ו/או קבלני משנה בשם המבוטח וכן תכלול תנאי מפורש על פיו המבוטח מוותר

על זכות תחלוף כלפי המשכירה ו/או חברות הניהול וכל הבאים מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, שוכרי משנה וזכיינים בפרויקט (להלן: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוחי העבודות הקבלניות שלהם ו/או בביטוח הרכוש שלהם נכלל ויתור מקביל כלפי השוכר. האמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

9.14. הפוליסה כאמור, תכלול תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים.

10. מסירת המושכר ופתיחת המושכר

10.1. המועד המשוער למסירת החזקה הינו המועד המצויין בנספח התנאים המיוחדים. המשכירה תמסור לשוכר הודעה בדבר המועד המדויק למסירת החזקה במושכר לפחות 7 ימים לפני מועד המסירה.

10.2. הצדדים מסכימים במפורש כי המשכירה תהא רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר למשך תקופה של עד 30 ימים, גם לאחר שמסרה המשכירה הודעה לשוכר בדבר מועד מסירת החזקה, מבלי שהדבר יחשב הפרת הסכם זה מצידה ומבלי שתחול עליה חובה לשלם או לפצות את השוכר בשל כך ובלא שהדבר יקים לשוכר עילה לתביעה ו/או לסעד כלשהו כנגד המשכירה וזאת בנוסף לדחיה המותרת בהתאם לאמור להלן כתוצאה מהנסיבות המפורטות בהסכם זה. במקרה זה ייחשב יום המסירה הנדחה כאמור כ"מועד מסירת החזקה", לצרכי הסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מועד המסירה על פי הסכם זה ידחה, בנוסף לדחיה המותרת לעיל של עד 30 ימים, עקב דחייה בהשלמת בנית המושכר על ידי המשכירה מסיבות של כוח עליון ו/או בשל איזה מהנסיבות המפורטות להלן: מצב מלחמה, גיוס מילואים חריג, מחסור חריג בחומרי בניה בצידוד או בפועלים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור מחסור בפועלים עקב האינתיפאדה עקב סגר או עקב הטלת סנקציות שיקשו על הגעת פועלים, גורמי מזג אוויר או תופעות טבע אחרות, צווים, תקנות או חוקים שיעכבו את הבנייה או יאריכו את משך ביצועה, הקפאות בניה כתוצאה מצווים שלטוניים, שביתות או עצומים, עיכובים בבניית הפרויקט ו/או בקבלת ההיתרים הנדרשים לבנייתו, אשר יגרמו בשל הצורך לבצע עבודות על פי דרישת רשות העתיקות ו/או לקבל אישורים לביצוע עבודות מרשות העתיקות, או כל גורם אחר שאינו בשליטת המשכירה. בכל מקרה כזה, ידחה מועד המסירה, למשך פרק הזמן המתחייב מקיום התנאים האמורים או איזה מהם, לפי העניין ובתוספת שלוש (30) ימים נוספים לצורך התארגנות וזאת מבלי שהדבר יקים לשוכר עילה לתביעה ו/או לסעד כלשהו כנגד המשכירה.

10.3. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר ביום מסירת החזקה במושכר ולקבל את החזקה במושכר. השוכר מתחייב כי טרם קבלת החזקה במושכר ימציא לידי המשכירה את הערבות הבנקאית הנוכרת בסעיף 23.1 להלן וכן את אישור הביטוח הנזכר בסעיף 22.1 להלן. המצאת הערבות ואישור הביטוח כאמור מהווים תנאי למסירת החזקה במושכר לשוכר. במקרה ולא הומצא איזה ממסמכים אלה על-ידי השוכר טרם המועד למסירת החזקה, תידחה מסירת החזקה עד להמצאתם אולם החזקה במושכר תיחשב כאילו נמסרה במועד לכל דבר וענין לצורך הסכם זה (לרבות לענין כל התשלומים החלים על השוכר, עמידה בלוח הזמנים וכיו"ב).

10.4. במעמד מסירת החזקה במושכר עליו נמסרה לשוכר הודעה כאמור, בין אם נכח בו השוכר ובין אם לאו, ייערך על ידי נציג המשכירה פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראייה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה, בכפוף להתחייבויות המשכירה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול המסירה - אם יהיו, וככל שחלים עליה על פי הסכם זה.

10.5. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם המשכירה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי המשכירה, לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור תחשב החזקה במושכר כאילו נמסרה במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר למעט אם על פי קביעת האדריכל יש בליקויים או בצורך בהשלמת העבודות למנוע התחלת ביצוע עבודות ההתאמה על ידי השוכר.

10.6. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות חוזה זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולחוזה זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה.

10.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מסירת החזקה במושכר לשוכר מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות, המצאת בטחונות, המצאת אישורי ביטוח וכיו"ב.

10.8. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במועד המסירה, ומאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד המסירה, חרף מתן הודעה בדבר מועד מסירת החזקה על ידי המשכירה או החזקה לא תימסר לשוכר כתוצאה מאי קיום אחת או יותר מהתחייבויות השוכר, יראו אותו כאילו קיבל החזקה במושכר במועד ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, וחובת תשלום דמי השכירות, דמי ניהול וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה תחול על השוכר החל ממועד זה שיחשב מועד מסירת החזקה לצרכי הסכם זה לכל דבר ועניין.

10.9. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר פתוח לציבור, במשך כל תקופת השכירות ובכפוף לימי סגירה רשמיים. שעות הפעילות במסגרתן יהיה המושכר פתוח לקהל יהיו לפי קביעת המשכירה ו/או חברת הניהול אולם לא פחות מבין השעות הקבועות **בנספח א'** להסכם זה (אלא אם המשכירה תקבע אחרת).

המשכירה מצידה זכאית לדרוש מהשוכר להוסיף על שעות הפתיחה לעיל באופן סביר וזאת על פי שיקול דעתה המוחלט.

"ימי סגירה רשמיים" לצרכי הסכם זה משמעם ימי המנוחה הקבועים כמוגדר בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951, ולפי קביעת המשכירה בכפוף לכל דין.

10.10. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכירה תהא רשאית לקבוע כללים האוסרים על פתיחת המושכר בשבת ובחגי ישראל, החל מלקראת כניסת השבת או החג, לפי העניין, ועד לאחר צאת השבת או החג, וכן בערב יום השואה ובערב יום הזיכרון לחללי מערכות ישראל והוא מתחייב לפעול בהתאם לכללים שיקבעו על ידי המשכירה כאמור. המשכירה תהא זכאית לאכוף על השוכר את קיום התחייבותה האמורה בין בעצמה ובין על ידי מי מטעמה. כמו כן, השוכר מתחייב לדאוג לקיומה של תעודת כשרות תקפה למושכר ולמוצרים הנמכרים בו שלא תרד מרמתה של כשרות רגילה והשוכר מתחייב לדאוג להשגת תעודת כשרות כאמור במשך כל תקופת השכירות ולהציגה במקום בולט במושכר.

10.11. השוכר מתחייב שגם אם מכל סיבה שהיא, בין שהינה בשליטת השוכר ובין אם לאו, לא יופעל המושכר או לא יהא פתוח לציבור, ישלם למשכירה את דמי השכירות ומלוא התשלומים הקבועים בהסכם זה, במלואם ובמועדס כמפורט בהסכם.

בנוסף על האמור לעיל, הרי בכל מקרה של אי הפעלה או אי פתיחה של המושכר לפרק זמן כלשהו, למעט בימי הסגירה הרשמיים ו/או כתוצאה ממקרה של כוח עליון, אזי הדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה והשוכר ישלם למשכירה, בגין כל יום מן הימים שבהם המושכר לא היה פתוח לציבור כאמור, תוספת לדמי השכירות. התוספת תהא בסכום השווה ל- 200% מדמי השכירות היסודיים ליום והכל מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים העומדים למשכירה על פי כל דין ו/או הסכם בגין הפרה זו.

11. היתרים ורישיונות

11.1. השוכר בלבד יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסק במושכר ולהחזיקם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית. השוכר מצהיר כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשכירה אם מכל סיבה שהיא תהא מניעה כלשהי לקבל רישיון עסק ו/או להשתמש במושכר למטרת השכירות והשוכר יהיה אחראי לדאוג, על חשבונו, לקבל את כל האישורים וההיתרים אשר ידרשו כאמור.

11.2. השוכר מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסק כאמור. השוכר בדק ומכיר את דרישות הרשויות השונות לרבות עיריית אשדוד, הג"א,

מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל כיו"ב והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם.

11.3 מבלי לגרוע מאמור לעיל, השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולמלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968, לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין.

11.4 המשכירה לא תהא אחראית אחריות אזורית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר.

11.5 השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ו/או ספקיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לתב"ע, להסכם הפרויקט או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכירה או על חברת הניהול ובין אם יוטל על השוכר. ככל שהמשכירה תתבע ו/או תחויב בתשלום קנס ו/או היטל אחר בשל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו, כאמור בסעיף זה לעיל, יישא השוכר בתשלומים אלו, וככל שהמשכירה תשלם, ישפה השוכר את המשכירה בגין הסכומים ששילמה מייד עם דרישתה הראשונה, וכן יישא השוכר בכל ההוצאות שהוציאה המשכירה בקשר לכך, לרבות שכר טרחת עורכי דין.

11.6 כל האמור בהסכם זה וכן כל מעשה, אישור או הסכמה מטעם המשכירה לא יחשב כהרשאה של המשכירה לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים ללא היתר ו/או חריגה ממנו ו/או שימוש בניגוד להוראות הסכם הפרויקט או כל דין.

11.7 מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רישיון כאמור לא ישחרר את השוכר מהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו על פי חוזה זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות עקב אי השגת כל רישיון, אישור או היתר, על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למשכירה את דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה.

11.8 הוראות סעיף 11 זה תחשבנה כהוראות יסודיות ועיקריות של חוזה זה והפרתן על ידי השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. אחזקת המושכר

12.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות, לא להעמיס על רצפותיו העמסת יתר מעבר למותר כמפורט בנספחים להסכם זה ו/או בהתאם להוראות המשכירה ו/או חברת הניהול. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב ובניקיון השטח המסחרי והפרויקט.

12.2 השוכר מתחייב להשתמש לשם גישה למושכר אך ורק בדרכי הגישה הקבועות והמסומנות כפי שתקבע המשכירה ו/או חברת הניהול. השוכר מתחייב להחנות כל רכב וכלי הובלה אך ורק במקומות המיועדים לכך כפי שתקבע המשכירה ו/או חברת הניהול מפעם לפעם, בקשר עם הגישה למושכר ולסביבתו.

12.3 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכירה. השוכר מתחייב לבצע במושכר על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפת לרבות: תיקון שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר, ותיקון כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקרי או לקוחותיו.

החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו על ידי השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים ובפיקוח צמוד של השוכר. כל קלקול או נזק כאמור יתוקנו באופן מידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי למשכירה וקיבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט. במקרה של קלקול או נזק שתיקונם אינו סובל דיחוי עד מסירת הדיווח למשכירה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון וידווח למשכירה מיד לאחר מכן.

- 12.4. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור לעיל, תהא המשכירה רשאית, אך לא חייבת, לתקנם, והשוכר יישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע המשכירה וישלם למשכירה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל.
- 12.5. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם להיכנס למושכר בכל עת וזמן סבירים בתאום מראש במידת האפשר, כדי לבדוק את המושכר ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המשכירה ו/או חברת הניהול חובה לבצע כל פעולה שהיא שאינה מוטלת עליהם על פי הסכם זה.
- 12.6. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על הוראות התקנון ועל כל הנהלים וההוראות שיקבעו על ידי חברת הניהול בקשר לפרויקט.
- 12.7. השוכר ישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרתו את הוראות התקנון ו/או הוראות חברת הניהול ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות כאמור על המשכירה בגין מעשי או מחדלי השוכר, ישפה השוכר את המשכירה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישתה הראשונה.
- 12.8. ככל ששטח המושכר כולל גם מרחבים מוגנים קומתיים (להלן: "הממ"ק"), מצהיר ומאשר השוכר כי ידוע ונהיר לו שהממ"ק נועד לשמש כמרחב מוגן קומתי ו/או כמקלט ואסור להשתמש בו למטרה אחרת מאשר לחסות בה בשעת התקפה, אלא על פי רישיון מאת הרשויות המוסמכות לפי כל דין, לרבות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.
- השוכר מצהיר ומאשר כי האחריות להשגת הרישיונות הנדרשים על פי כל דין לשם שימוש השוכר בממ"ק היא על השוכר באופן בלעדי, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכירה בעניין זה.
- מובהר בזה כי זכות השימוש בממ"ק כפופה להוראות פקוד העורף ולהוראות כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב השוכר לתחזק את הממ"ק ולהשתמש בו בהתאם להוראות כל דין, להוראות פיקוד העורף ולהוראות חברת הניהול הנובעות מהוראות כל דין.
- בעיתות חירום מתחייב השוכר לפנות את הממ"ק לאלתר ולהעמידו לרשות הציבור. למען הסר ספק מובהר כי השוכר ימשיך לשלם, גם לאורך כל התקופה בה הממ"ק יועמד לרשות הציבור, את כל התשלומים הנוגעים לממ"ק והקבועים בהסכם זה ובהסכם הניהול.
- השוכר יהיה רשאי לנעול את הממ"ק, על פי שיקול דעתו ובלבד שבמקרה כזה ישאיר בידי חברת הניהול מפתח אשר יאפשר כניסה לממ"ק בעתות חירום או לצורך עריכת ביקורת, לאחר תיאום מראש.
- 12.9. ככל שקיימים מחוץ לשטח המושכר ממקיים, מצהיר השוכר כי ידוע לו שהמשכירה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להקנות לצדדים שלישיים זכויות בהם ולשוכר לא תהא בשל כך כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכירה.

13. שילוט

- 13.1. המשכירה רשאית לקבוע כי הטיפול בהתקנת ובתחזוקת השילוט בשטחי המסחר או בפרויקט יבוצע במרוכז על-ידי המשכירה ו/או באמצעות חברת הניהול ו/או באמצעות חברה אשר מתכננת ומספקת שילוט עבור בית החולים. החליטה המשכירה כאמור, ביצוע והתקנת השילוט, לרבות שלטי השוכר, יבוצעו על ידי אחד או יותר מהגורמים לעיל, והשוכר מתחייב לשלם למשכירה או לחברת הניהול את הוצאות הכנת והתקנת השלטים הנוגעים לו. הוצאות הכנת והתקנת השילוט יצורפו לחשבון בגין דמי השכירות או דמי הניהול המגיעים מהשוכר בגין חודש השכירות הראשון של תקופת השכירות הראשונה (או לחשבון מאוחר יותר לפי החלטתה של המשכירה), ויחולו לגבי תשלום זה כל ההוראות לעניין גביית דמי השכירות או דמי הניהול על פי הסכם זה. הוצאות התחזוקה השוטפת של השלטים ישולמו במסגרת הוצאות הניהול או ישירות על ידי השוכר, הכל על פי קביעת המשכירה ו/או חברת הניהול.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר לא יתקין כל שילוט על המושכר ו/או על גגותיו ו/או בתוך המושכר באופן שניתן לראותו מחלונותיו החיצוניים של המושכר ו/או בתחומי המקרקעין ובסביבתם, ללא אישורה המוקדם ובכתב של המשכירה. על השוכר להגיש לאישורם המוקדם בכתב של האדריכל וחברת הניהול, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור בו. אישור האדריכל וחברת הניהול והשגת כל רישיון דרוש לשם כך מהווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במיומנות ובמקצועיות על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית והוא יהיה אחראי להחזקתו במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגינו.

13.3. התבלה השילוט שהותקן על ידי השוכר כאמור, או שנוצר הצורך לבצע בו תיקון, שינוי, או תחזוקה לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה, יתקן השוכר את השילוט. אם לא תיקן, רשאית המשכירה להורות לשוכר לבצע כל פעולה כאמור והשוכר מתחייב לעשות כן בתוך 14 ימים מיום דרישת המשכירה. לא עשה כן השוכר, רשאית המשכירה, אך לא חייבת, לבצע התיקונים כאמור על חשבון השוכר וכל ההוצאות שיגרמו למשכירה כאמור יצטרפו לחשבון דמי השכירות או דמי הניהול המגיעים מהשוכר למשכירה בגין החודש בו בוצעו התיקונים ויחולו לגבי תשלומים אלו כל ההוראות לעניין גביית דמי השכירות או דמי הניהול על פי הסכם זה.

13.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכירה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות, על חשבון השוכר, לסלק ולהסיר כל שלט ו/או כרזה ו/או מיצג שהוצבו או נתלו על-ידו על קירות המושכר וחלונותיו מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של המשכירה או של חברת הניהול, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

13.5. המשכירה תהא רשאית להציב עמוד פרסום, עליו יוצבו שלטים הנושאים את פרטיהם של בתי העסק הפועלים בשטח המסחרי בפרויקט, ובמקרה זה השוכר יישא בחלקו היחסי בעלות הקמת העמוד והשילוט האמורים וכן בחלקו היחסי בהוצאות אחזקתם ובמיסים שיחולו בקשר אליהם.

14. חשמל ומערכות אחרות

14.1. הגדרות

בסעיף זה:

"**המהנדס**" מהנדס חשמל או חשמלאי מוסמך שיהיו אחראים על מערכת החשמל בפרויקט מטעם המשכירה.

"**שירותי החשמל**" - אספקת חשמל לרבות תפעול, תחזוקה וביטוח של מתקנים חשמליים ומערכות בקרה שיותקנו בפרויקט ובמושכר על ידי המשכירה.

14.2. כללי

14.2.1. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכירה הינה בעלת הזכויות כלפי חברת החשמל, בזק, העירייה וכל גורם אחר בכל הנוגע לתשתיות לאספקת חשמל ומים לפרויקט וחיבורו לרשת התקשורת וכי הזכויות כאמור הינן רכוש הבלעדי של המשכירה והזכות הניתנת לשוכר על פי הסכם זה הינו זכות שימוש זמנית לתקופת השכירות ובכפוף לכל תנאי והוראה אחרת בהסכם זה.

14.2.2. השוכר יהיה אחראי לחיבור המושכר לטלפון ומים ויישא בעלויות החיבור של מוני חשמל, מים וטלפון למושכר. ידוע לשוכר כי מדידת צריכת החשמל במושכר תהא באמצעות מערכת מדידה רב ערוצית עם מונה אלקטרוני ותצוגה על גבי מסך. השוכר יישא לפי חלקו היחסי באחזקת המערכת, הוצאת דוחות תקופתיים ותיקונים במידת הצורך.

- 14.2.3. השוכר מתחייב להתקין מערכת חשמל במושכר, אשר תחל בנקודת החשמל אשר המשכירה תקצה בנקודת קצה בגבול המושכר, וכל זאת בהתאם לתכנית מערכת החשמל שתוגש על ידי השוכר ובלבד שאושרה מראש ובכתב על ידי המשכירה.
- 14.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאספקת החשמל למושכר תהא באמצעות התקשרות בית החולים עם חברת החשמל.
- 14.4. אספקת החשמל
- 14.4.1. אספקת החשמל למושכר תעשה בעוצמה הקבועה במפרט הטכני לפי החלטת המשכירה. התחברות לגיבוי גנרטור לצורך חשמל חיוני תיעשה בתיאום מראש עם המהנדס ובאישורו בלבד, כשהוצאות בקשר לחיוב ישולמו על-ידי השוכר.
- 14.4.2. השוכר אינו רשאי לבצע הרחבות ו/או שינויים ו/או תוספות במתקני אספקת החשמל שיסופקו למושכר, והמשכירה תהיה רשאית לנתק ו/או לסלק מיידית כל הרחבה, שינוי, תוספת וכיו"ב, שבוצעו ללא הרשאת המשכירה, ועל חשבונו של השוכר, וזאת מבלי לפגוע באחריות השוכר לכל נזק שייגרם למתקני אספקת החשמל כתוצאה מעבודה כאמור.
- 14.4.3. במידה והשוכר יהיה מעוניין בהקצאת חשמל נוספת לזו המסופקת למושכר, תבדוק המשכירה את האפשרות להגדלת הקצאת החשמל למושכר על פי קיבולת החשמל של הפרויקט ותהיה זכאית לסרב או להסכים לבקשה לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.
- 14.4.4. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמשכירה אינה מחויבת באספקת חשמל מעבר לכמות המפורטת במפרט הטכני ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות כלפי המשכירה אם תדחה את בקשתו.
- 14.4.5. הגדלת כבלים לצורך הגדלת החיבור למושכר ככל שתאושר על-ידי המשכירה, תבוצע על-ידי המשכירה על חשבון השוכר. התשלום בגין חיבור חשמל נוסף כאמור לעיל ישולם על ידי השוכר בתוך 7 ימים מדרישת המשכירה. המשכירה לא תהא חייבת לבצע כל שינוי שהוא במערכת החשמל ללא תשלום כאמור. השוכר יהיה אחראי בלעדי על התקנת כל חיווט או מערכות נוספות במושכר שיהיו כרוכות בתוספת הקצאת חשמל כאמור והן תבוצענה על חשבונו ועל אחריותו בלבד.
- 14.5. בטיחות
- 14.5.1. המשכירה ו/או המהנדס ו/או מי מטעמם יהיו רשאים לבקר במושכר בכל זמן סביר, ללא צורך בהודעה מראש, ולבדוק כל מתקן חשמלי לסוגיו, לבחינת בטיחותו והתאמתו לתקני הבטיחות המקובלים וכן לבדוק כיוול המפסקים.
- 14.5.2. היה והמהנדס יהיה סבור, כי מתקן חשמלי כלשהו שהותקן במושכר, עלול לגרום לנזקים למערכת אספקת החשמל הכללית בפרויקט ו/או יש בו משום מפגע וסיכון בטיחותיים ו/או אינו עומד בתקני בטיחות מקובלים ו/או העומס שהוא מטיל על מערכת אספקת שירותי החשמל עלול לשבש את המערכת - יהיה רשאי המהנדס לדרוש תיקון ו/או החלפה ו/או שינוי המתקן, והשוכר מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למילוי דרישת המהנדס תוך 14 ימים. לא עשה כן השוכר תהא המשכירה רשאית, אך לא חייבת להיכנס למושכר ולבצע אחר הוראות המהנדס והשוכר יהיה חייב להשיב למשכירה את כל ההוצאות אשר תוציא בקשר לביצוע האמור לעיל בתוספת תקורה של 20%.
- 14.5.3. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לציוד ו/או למתקני חשמל במושכר ו/או במערכת החשמל שמחוץ למושכר כתוצאה מהפעלת מתקן חשמל שאינו תקין, כמפורט לעיל.

14.5.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהשוכר יבצע עבודות התאמה במושכר, השוכר ימציא למשכירה עד חמישה ימים קודם ליום פתיחת המושכר לציבור אישור מבודק חשמל מוסמך כי מערכת החשמל במושכר הינה תקינה וכי אין כל סכנה בחיבורה למערכת החשמל של המשכירה. אי הצגת אישור כאמור ואי חיבור המושכר למערכת החשמל לא יפטרו את השוכר מכל חיוביו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע כל התשלומים עליו על פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות, דמי הניהול, מיסים וכיו"ב.

14.6. אחזקת מתקני חשמל

14.6.1. השוכר יאפשר גישה לכל עובד מוסמך מטעם המשכירה, לכל מתקן חשמלי במושכר, לשם בדיקה, ביקורת, התקנה, תיקון, החלפת חלקים פגומים, הסרה, פירוק, הרכבה וכיו"ב עבודות שיידרשו לדעת המשכירה במתקני החשמל המספקים שירותי חשמל למושכר. השוכר ידאג לפנות ו/או להזיז כל מתקן שיש בו להפריע לביצוע עבודות כמפורט לעיל.

14.6.2. לשם ביצוע עבודות כאמור, תהיה המשכירה רשאית לנתק באופן זמני, למשך הזמן שיידרש, את אספקת החשמל למושכר, ובלבד שמשך הזמן בו תנותק אספקת החשמל למושכר יהיה סביר, בהתחשב בסוג העבודה במושכר.

14.6.3. השוכר מתחייב אחת לכל שנה קלנדרית לערוך באמצעות בודק חשמל מוסמך בדיקה של מערכת החשמל במושכר, לרבות לוח החשמל השייך למושכר ולהעביר תוצאות הבדיקה למשכירה. באם לא תועברנה תוצאות הבדיקה האמורה למשכירה עד לתום שנה קלנדרית, תהא רשאית (אך לא חייבת) המשכירה באמצעות חברת הניהול לבצע הבדיקה האמורה והשוכר יידרש לשלם למשכירה עלות הבדיקה בתוספת תקורה של 15% מייד עם דרישת המשכירה או חברת הניהול.

14.6.4. המשכירה באמצעות חברת הניהול תהא רשאית (אך לא חייבת) לערוך בדיקה (לרבות באמצעות צילום אינפרא-אדום) של לוח החשמל השייך למושכר אחת לשנה קלנדרית ובמקרה זה יידרש השוכר לשלם למשכירה עלות הבדיקה בתוספת תקורה של 15% מייד עם דרישת המשכירה או חברת הניהול.

14.7. מתקני החשמל

14.7.1. כל מכשיר, אביזר וציוד אחר, הקשורים למערכת שירותי אספקת החשמל (להלן: "מתקני החשמל"), הינם רכושה הבלעדי של המשכירה, בין אם השוכר השתתף בהוצאות הרכישה ו/או ההתקנה ו/או החיבור שלהם ובין אם לאו.

14.7.2. לשוכר יהיה אסור לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא במתקני החשמל אלא אם כן קיבל אישור בכתב ומראש מאת המשכירה, לביצוע עבודות כאמור.

14.7.3. השוכר יהיה אחראי לשמירת כל מתקני החשמל שהותקנו בתוך המושכר ולשלמותם, בכל תקופת השכירות ו/או השימוש במושכר, ויהיה אחראי כלפי המשכירה לכל נזק שייגרם למתקני החשמל למעט נזק הנובע מבלאי סביר ורגיל.

14.8. הגבלת אחריות המשכירה במקרה הפסקת חשמל

המשכירה תהיה רשאית להפסיק או להגביל את אספקת שירותי החשמל למושכר ולמקומות אחרים בפרויקט, בכל מקרה של הפסקה או הגבלה באספקת חשמל, שמקורה בתקלה פנימית ו/או חיצונית למערכת אספקת החשמל המרכזית בפרויקט, כדוגמת הפסקות חשמל ארציות או אזוריות, שמקורן במערכת של חברת החשמל, או במערכת החשמל הפנימית של הפרויקט, ובכל מקרה שבו קיימת סכנה לגוף או לרכוש ובכל מקרה אחר, שבו יורה המהנדס על הצורך בהפסקה כאמור.

בכל מקרה, שבו יהיה ניתן להודיע לשוכר על הפסקה צפויה באספקת שירותי החשמל, תינתן על כך הודעה מראש מאת המשכירה, ובדרך שתיקבע על ידי המשכירה. המשכירה לא תהיה אחראית ולא תישא בכל נזק שייגרם לשוכר בגין הפסקת חשמל, במקרים המפורטים לעיל ו/או בכל מקרה אחר שאין למשכירה שליטה עליו.

14.9. שינויים לא צפויים

היה וכתוצאה מחוק, תקנה, צו, פעולה של רשות מוסמכת או בכל מקרה אחר, בו לפי שיקול דעת המשכירה, יהא צורך לבצע שינויים כלשהם במערכת אספקת שירותי החשמל למושכר, תבצע המשכירה את השינויים האמורים, מבלי לשוכר תעמוד טענה ו/או תביעה כלשהי בגין כך והשוכר יישא בהוצאות המתחייבות מעבודות כאמור.

14.10. תשלום בגין שירותי החשמל

14.10.1. השוכר מתחייב לשלם למשכירה בגין צריכת החשמל במושכר במשך כל תקופת השכירות על פי מדידת צריכת החשמל של המושכר. השוכר מאשר ומסכים בזאת במפורש כי אי תשלום חוב בגין צריכת חשמל למשכירה יהווה הפרה של ההסכם.

14.10.2. התשלום למשכירה בגין צריכת החשמל במושכר יהא לפי תעריף חשמל במתח נמוך בתוספת עלויות אחזקה של המערכת.

14.10.3. השוכר מאשר כי ידוע לו, שהחוב בגין צריכת החשמל בשטחים הציבוריים והמערכות הציבוריות בכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מעליות, תאורה ציבורית וכיו"ב יחויבו באמצעות חברת הניהול.

14.10.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו, שהתשלומים בגין צריכת החשמל הינם בנוסף ולא במקום תשלומים אחרים על פי הסכם זה.

14.11. שימוש בגז

14.11.1. השוכר מאשר כי ידוע לו כי לא תתאפשר אספקת גז למושכר או שימוש בגז במושכר, לא באמצעות המשכירה ולא באמצעות התקשרות פרטית של השוכר עם כל גורם שהוא, כי הוא לקח נתון זה בחשבון ויערך לכך בהתאם, ולא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי המשכירה בנוגע לכך.

15. תוספות ושינויים במושכר

15.1. השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר, במתקניו ובמערכותיו, שינויים או תוספות כלשהם, בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ, בלא קבלת הסכמת המשכירה מראש ובכתב (להלן: "שינויים ותוספות").

15.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות, תוקנה למשכירה הזכות לדרוש את הסרתם בתום תקופת השכירות והחזרת המושכר למצבו הפיזי כפי שהיה במועד המסירה, ללא השינויים והתוספות, והכל על חשבון השוכר ובאחריותו הבלעדית.

היה והמשכירה לא תדרוש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקניין המשכירה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד המשכירה בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

15.3. מוסכם כי במקרה שתתיר המשכירה לשוכר ביצוע שינויים ותוספות כלשהם במושכר, יחולו על ביצועם הוראות סעיף 9.9 לחוזה זה בקשר עם עבודות והתאמות במושכר על ידי השוכר, בשינויים המחויבים.

15.4. מובהר כי כל האמור לעיל יחול גם על סגירת שטח מקומות ישיבה מחוץ למושכר, ככל שקיים כזה, בימי החורף ("סגירת החורף"), אשר מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיתבקש על ידי השוכר או המשכירה, יבוצע, רק לאחר אישור המשכירה מראש ובכתב, ועל חשבון השוכר בלבד אשר יהיה גם האחראי הבלעדי לקבלת כל האישורים וההיתרים הדרושים לשם ביצוע סגירת החורף. המשכירה תחתום על מסמכים דרושים, ככל שיהיו כאלה, אשר חתימת המשכירה נדרשת עליהם על מנת לקבל את האישורים וההיתרים כאמור, והכל בכפוף לכך שחתימת המשכירה לא תטיל עליה אחריות כלשהי, כספית או אחרת.

16. ניהול השטח המסחרי בפרויקט ודמי ניהול

16.1. השטח המסחרי בפרויקט ינוהל באמצעות המשכירה עצמה או באמצעות חברת הניהול. המשכירה תהיה רשאית בכל עת מפעם לפעם להעביר את הניהול לעצמה או מחברת הניהול שמונתה על ידה לחברת ניהול אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. השוכר מתחייב לחתום ככל שידרש ובכל עת שידרש, על הסכם הניהול בנוסח שיהא מקובל אצל חברת הניהול ואשר יצורף **כנספת "ד"** להסכם זה. חברת הניהול רשאית לקבוע תקנון אשר יחול לגבי כלל השוכרים והמשתמשים בפרויקט. התקנון המצורף **כנספת "יב"** יהיה בתוקף כל עוד לא פרסמה חברת הניהול שינויים בו.

16.2. כל עוד לא מונתה חברת ניהול כאמור, תשמש המשכירה חברת הניהול לצרכי הסכם זה.

16.3. חברת הניהול תספק בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה שירותי ניהול ותחזוקה לשטחים הציבוריים בשטח המסחרי בפרויקט, לרבות, ניקיון השטחים הציבוריים, תאורה בשטחים הציבוריים, תחזוקה, בדק ותיקונים של מערכת החשמל הכללית של הפרויקט, ויתר המערכות והמתקנים בשטחים הציבוריים שמחוץ ליחידות המושכרות לשוכרים בשטח המסחרי.

16.4. חברת הניהול תהיה מוסמכת במסגרת תפקידיה, לספק שירותים ולטפל בנושאים שונים על פי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות לקבוע, במסגרת תקנון או אד הוק, נהלים ו/או הוראות בכל הקשור לניהול השטח המסחרי או הפרויקט, היקף מתן שירותים שונים לשטח המסחרי, אחזקתו והשימוש בו.

16.5. השוכר מצהיר שידוע לו כי לחברת הניהול הסמכות הבלעדית למתן שירותי הניהול והתחזוקה בשטח המסחרי כאמור בהסכם זה והשוכר מתחייב שלא לבצע בעצמו או באמצעות אחרים לבד מחברת הניהול, כל פעולה שבסמכות חברת הניהול כאמור.

16.6. השוכר מתחייב להפקיד בידי המשכירה ו/או חברת הניהול מפתח של המושכר בעת מסירת החזקה בו ובעת החלפת מנעולים ככל שתתרחש בכל מועד שהוא. המשכירה לא תעשה שימוש במפתח אלא במקרים שהדבר נדרש מטעמי בטיחות או מקרה חירום וכיוצא בזה או בהתאם להוראות הסכם זה.

16.7. השוכר וכל הבא מטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול, ויסייעו בידה ככל שידרש לשם ניהול סדיר, תקין והולם של השטח המסחרי. השוכר ימנה נציג מטעמו שיהיה איש הקשר של השוכר מול המשכירה, חברת הניהול ובית החולים.

16.8. חברת הניהול ו/או המשכירה יהיו רשאיות לבצע ביקורות מכל מן וסוג במושכר ובכלל זה, ביקורות אחזקה, בטיחות ותברואה, והכל מבלי שהדבר יטיל עליהן אחריות כלשהי. השוכר מתחייב למלא אחר דוחות הביקורות כאמור באופן מלא ומיידי.

16.9. השוכר מתחייב למלא את כל הוראות התקנון והוראות חברת הניהול, כפי שיהיו מעת לעת, ובכלל זה בקשר עם שטחים ציבוריים ומתקנים וציוד בפרויקט, נהלי פריקה וטעינה, שינוע סחורות, פינוי פסולת ושימוש במתקני עזר למיניהם, אופן השימוש במושכר, החזקתו ו/או תפעולו התקינים, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, הובלת סחורה למושכר ופינוי אשפה וחפצים ממנו, הסדרי בטיחות, שילוט ותאורה, ניקיון המושכר, רעש, מפגעים הנוצרים עקב השימוש במושכר, התנהגות עובדי השוכר ו/או יחיד השוכר, לקוחותיו ומי מטעמו ובכל ענין אחר אשר לדעת חברת הניהול יש בו כדי לשמור על רמת הפרויקט.

- 16.10. השוכר מאשר בזאת למשכירה ו/או לחברת הניהול להחזיק בידיהן מידע הנדרש להן לגבי עובדי השוכר, לרבות פרטי העובדים, טופס חתום על ידי העובדים לשמירת סודיות בנוסח המצ"ב **כנספח "יג"** וכל פרט נוסף והכל בכפוף להוראות הדין.
- 16.11. השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול דמי ניהול כמפורט בנספח התנאים המיוחדים ובתוספת מע"מ כדין (**"דמי הניהול"**).
- 16.12. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכירה רשאית לבצע כל פעולה על פי הסכם זה באמצעות חברת הניהול, לרבות גביית דמי שכירות וכל תשלום אחר וכן להטיל על חברת הניהול להיות נציגת המשכירה בקשר לכל דבר ועניין על פי הסכם זה.
- 16.13. כל פניה, דרישה או פעולה של חברת הניהול לשוכר בשם המשכירה תחשב כפניה, דרישה או פעולה של המשכירה, והשוכר מתחייב לנהוג כלפי חברת הניהול בכל עניין כאמור כשם שעליו לנהוג כלפי המשכירה על פי הסכם זה.

17. חניונים

- 17.1. ידוע לשוכר כי בפרויקט מתוכננים שטחי חניון חיצוניים (להלן: **"החניונים"**) אשר יופעלו כחניונים בתשלום. תפעול החניונים ייעשה על-ידי המשכירה או מי שייבחר על ידה לצורך כך.
- 17.2. המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מפעיל החניונים (להלן: **"מפעיל החניון"**) יהיו זכאים לקבוע מפעם לפעם את גובה תעריפי החניה וכן את נוהלי הפעלת החניונים.
- 17.3. השוכר מתחייב למלא אחר כל קביעה כאמור ואחר כל ההסדרים והנהלים שיקבעו על ידי מפעיל החניון לעניין זה ולהשתמש בחניונים באופן שלא יפגע במשתמשים האחרים, להישמע להוראות מפעילי החניון, לציית לשילוט ולסימון אשר יקבע בחניונים, לא לחסום מעברים, לחנות אך ורק במקומות ובאזורים שנועדו לחניה וכן לא לגרום לחניונים ולציוד הקיים בהם נזקים.
- 17.4. הוראות סעיף זה מהוות התחייבויות ישירות כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מפעיל החניון ו/או כל אדם או גוף אחר שיפעיל את החניונים מפעם לפעם, לפי העניין.
- 17.5. מובהר כי דמי השכירות ודמי הניהול אינם כוללים תשלום בגין השימוש בחניונים. כמו כן, במועד בו יופעלו החניונים כחניונים בתשלום יהא השימוש בחניונים על ידי השוכר על בסיס קבוע או במסגרת מנוי ויהא טעון חתימת הסכם נפרד עם המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או עם מפעיל החניון.
- 17.6. ידוע לשוכר כי השימוש בחניונים במסגרת הסכם החניה או במסגרת אחרת הינו מתן רשות לחנות כלי רכב בלבד, והחנית כלי הרכב בחניונים הינה על אחריותו הבלעדית של בעל הרכב או הנהג ועל המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או על מפעיל החניון אינה מוטלת כל חובה לשמירה על כלי הרכב או כל אחריות אחרת בקשר אליו ו/או בקשר לתכולתו.

18. פינוי המושכר

- 18.1. השוכר מתחייב, עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: **"מועד פינוי המושכר"**), לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לידי המשכירה, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר כפי שקיבל אותו מהמשכירה או במצבו לאחר השלמת עבודות השוכר (לשיקול דעת המשכירה), צבוע מחדש בצבע ובגוון המקורי וחפשי מכל זכות חזקה, שכירות ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי ו/או מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אף אם לא הותקנו על ידי המשכירה, אלא אם דרשה המשכירה את פינויים או סילוקם של התוספות הנ"ל או חלק מהם.

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

18.2. לפחות 14 יום לפני מועד פינוי המושכר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המהנדס בנוכחות נציג השוכר. המהנדס יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם על פי הוראות הסכם זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. נעדר נציג השוכר ולא נכח בעת בדיקת המושכר על ידי המהנדס כאמור, לא יהא בכך כדי לגרוע מתוקף הבדיקה והממצאים שיכללו ברשימת התיקונים ומהתחייבות השוכר לתקנם כמפורט להלן.

18.3. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר עד מועד פינוי המושכר, תהא המשכירה רשאית לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים כפי שיקבע על ידי המהנדס, החל ממועד פינוי המושכר, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם למשכירה, עם דרישתה הראשונה של המשכירה, את מחיר התיקונים על פי קביעת המהנדס, וכן את דמי השכירות בגין תקופת התיקונים כאמור, בין אם בוצעו התיקונים ובין אם לאו.

18.4. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר כאמור לעיל, ישלם למשכירה, בגין התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכירה בגין החודש שקדם למועד פינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחות נזק. השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם למשכירה עקב אי פינוי המושכר במועדו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד לרשות המשכירה על פי ההסכם או על פי כל דין.

18.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הרי שהמשכירה ו/או חברת הניהול תהיינה זכאיות לתבוע ולקבל מהשוכר, בנוסף לדמי שימוש ראויים, את כל הסכומים, התשלומים, המסים, ההתחייבויות, ההוצאות, ההפסדים וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, ו/או לממש את הביטחונות שניתנו למשכירה ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד ו/או לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה או על פי כל דין.

18.6. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

18.7. השוכר מצהיר כי בכל מקרה שלא יפנה בעצמו את המושכר במועד פינוי המושכר, יהיו המשכירה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים, להיכנס למושכר ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר ו/או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכל האמצעים שתמצא לנכון.

18.8. המשכירה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון, ו/או למכור את הציוד והרכוש הנ"ל ולהשתמש בכספים שיתקבלו לכיסוי חובות השוכר למשכירה.

18.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מייפה בזה השוכר את כוחה של המשכירה לנתק את המושכר מהחיבורים לרשת החשמל, מים, טלפון, גז ויתר המערכות ולפנות בשמו לצדדים שלישיים לשם כך.

18.10. השוכר מצהיר כי המשכירה ו/או מי מטעמה 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 המשכירה בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.

18.11. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי המשכירה כאמור לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של המשכירה, והמשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור על ידי חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

19. העברת זכויות

19.1. השוכר מסכים, כי בכפוף להוראות הסכם הפרויקט והסכם המימון מול בנק לאומי לישראל בע"מ ומממנים אחרים אשר יכול שיצטרפו ("**הסכם המימון**"), המשכירה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה וחובותיה, על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ו/או את זכויותיה בפרויקט ו/או בכל חלק ממנו, כולן או מקצתן, ובלבד שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא יפגעו והכל באופן שתימצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך. לבקשת המשכירה מתחייב השוכר לחתום על כל המסמכים אשר ידרשו על ידי המשכירה בקשר לביצוע האמור לעיל ובלבד שלא יהיה במסמכים כאמור כדי לגרוע מזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה.

19.2. השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא להרשות לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת שהיא, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

19.3. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקה ו/או בהפעלה ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

19.4. באם השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, כל החלפת שותף או הוספת שותף שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. המשכירה רשאית להתנות את הסכמתה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

19.5. באם השוכר הינו תאגיד המאוגד בחברה, כל שינוי בשליטה בתאגיד ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה. שליטה בסעיף זה משמעותה החזקה של לפחות 50% מהמניות והזכויות בחברה וכן הזכות למנות לפחות 50% ממנהלי החברה.

19.6. השוכר לא יהא רשאית להפעיל את המושכר באמצעות זכיון אלא בכפוף לכך שיתמלאו כל התנאים המפורטים ב**נספח ח** וכן בכפוף לקבלת הסכמת המשכירה לכך לפי שיקול דעתה המוחלט. למען הסר ספק מובהר כי אין בצירופו של **נספח ח** "שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא." להסכם זה כדי להעניק זכות כלשהי לשוכר להפעיל המושכר באמצעות זכיון.

19.7. הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

20. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר

20.1. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי הפרויקט הוא בנין חדש שנבנה לאחר יום 20 באוגוסט 1968 וכי בתאריך זה לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר כדייר מוגן ומאז לא הושכר המושכר בדמי מפתח לשום גורם שהוא, וכי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, על ידי השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח ולפיכך לא יחולו על הסכם זה ועל השכירות על פיו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, או כל חוק אחר שיבוא במקום החוק הנ"ל.

20.2. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינוי ולהחזירו לידי המשכירה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה.

21. אחריות ושיפוי

21.1. המשכירה ו/או חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמם לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לעסקו ו/או לרכושו של השוכר.

21.2. המשכירה ו/או חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמן לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזקי גוף מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, ו/או לצד ג' כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר.

21.3. השוכר לבדו יישא באחריות לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לפרויקט ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או למשכירה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים בפרויקט ו/או לכל צד ג' אחר, אשר ינבעו מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר, ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו.

21.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכירה ו/או את חברת הניהול בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהן עלולות להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או ששילמו בגין כל נזק הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר והשימוש בו כאמור, לרבות בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו להן בשל תביעה שתוגש נגדן, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר או מאחריותו על פי הסכם זה.

22. ביטוח

22.1. הוראות כלליות לביטוחי השוכר

22.1.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח "ה"** להסכם זה (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי השוכר**") אצל חברת ביטוח מורשית כדין לעריכת ביטוחים בישראל (להלן: "**ביטוחי השוכר**").

22.1.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכירה לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם במושכר (זולת נכסים המבוטחים במסגרת ביטוח העבודות שייערך על פי נוסח אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר (נספח "2" לנספח "ג/2") - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת ביטוחי השוכר כאמור, כשהוא חתום על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוחי השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים המבוטחים במסגרת ביטוח העבודות שייערך על פי נוסח אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר (נספח "2" לנספח "ג/2"), והמשכירה תהיה זכאית למנוע מן השוכר את קבלת המושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

22.1.3. מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף 22.3.2 להלן ובאישור עריכת ביטוחי השוכר (נספח "ה"), ואולם הפטור כאמור בסעיף 22.4 להלן יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.

- 22.1.4. מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח כנגד שבר זכוכית, במלואו או בחלקו, כאמור בסעיף 22.3.1 להלן ובאישור עריכת ביטוחי השוכר ואולם הפטור כאמור בסעיף 22.4 להלן יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
- 22.2. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 22.3.1 ו-22.3.2 וכן באישור עריכת ביטוחי השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהן.
- 22.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל ו/או באישור עריכת ביטוחי השוכר, יובהר כדלקמן:
- 22.3.1. בביטוח הרכוש אשר יערוך השוכר מתחייב השוכר לבטח את תכולת המושכר וכל ציוד ו/או רכוש אחר המצוי בו ו/או המשרת את המושכר ו/או המצוי בבעלות ו/או באחריות השוכר במושכר ו/או בסביבתו, לרבות ציוד, מתקנים, תכולה, ריהוט, מלאי מכל סוג שהוא, וכן כל שינוי, שיפור ותוספת (להלן: "שיפורים ותוספות במושכר") שהובאו למושכר ו/או בוצעו במושכר על ידי השוכר או עבורו במלוא שוויים ובערך כיוון כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח מסוג "אש מורחב" לרבות נזקים עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, נזקי טבע, נזקי נוזלים והתבקעות, צינורות, פגיעה תאונתית (Impact), פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, התנגשות, שביתות ופרעות, נזקים בזדון, שבר זכוכית, פריצה ושוד.
- 22.3.2. ביטוח האובדן התוצאתי יבטח אובדן תוצאתי לשוכר בעקבות נזק שנגרם למושכר ו/או לתכולתו ו/או עקב מניעת גישה אליהם מחמת הסיכונים המבוטחים בסעיף 22.3.1 לעיל, למשך תקופת שיפוי שאינה נופלת מ-12 חודשים.
- 22.3.3. הביטוחים כאמור בסעיפים 22.3.1 ו-22.3.2 לעיל, יכללו הוראה בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה ו/או חברות הניהול ו/או כל הבאים מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוחי הרכוש והאובדן התוצאתי שלהם נכלל ויתור מקביל לטובת המשכיר. האמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 22.3.4. בביטוח האחריות כלפי צד שלישי וכן בביטוח חבות המוצר אשר יערוך השוכר תחול הרחבת השיפוי לטובת המשכירה ו/או חברות הניהול בגין מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או הבאים מטעמו וכן בביטוח חבות המוצר ביחס למוצרים הנמכרים במושכר, בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 22.4. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מדינת ישראל ו/או מי מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות בפרויקט נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או אי תשלום פרמיה ו/או ביטוחי חסר) על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 22.3.1 ו-22.3.2 לעיל ו- סעיף 22.12 להלן (ככול שייערכו) וכאמור באישור עריכת ביטוח עבודות השוכר ולאישור עריכת ביטוחי השוכר, והשוכר פוטר בזאת את המפורטים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.
- 22.5. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד, כאמור בסעיפים 22.1.2 ו-9.11 לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי הסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים במושכר ו/או פתיחת עסקו במושכר, בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 22.6. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכירה אישור עריכת ביטוח כאמור בסעיף 22.1.1 לעיל בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת. השוכר מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 22.7. המשכירה רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכירה ביחס לאישורי הביטוח וזכותה להורות על תיקון ביטוחי השוכר כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכירה או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של ביטוחי

השוכר, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה.

22.8. השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

22.9. חריג רשלנות רבתי ככול שקיים בביטוחי השוכר – יבוטל. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח ו/או מזכויות מבטחו על פי הדין.

22.10. השוכר מתחייב לקיים את נהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת, בין היתר, על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול.

22.11. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים כאמור לעיל הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר, ועל השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכירה ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.

22.12. אם לדעת השוכר יהיה צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי השוכר כמפורט בנספח זה, רשאי השוכר לערוך ולקיים ביטוח נוסף ו/או משלים כאמור. כל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מדינת ישראל ו/או מי מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים (בכפוף לויתור מקביל), למעט אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.

22.13. המשכירה מתחייבת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים להלן בסעיף זה (להלן: "**ביטוחי הפרויקט**") אצל חברת ביטוח מורשית כדין לעריכת ביטוחים בישראל:

22.13.1. ביטוח מבנה הפרויקט, צמודותיו ומערכתיו (לרבות מבנה המושכר), מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון. מוסכם במפורש כי למטרת סעיף זה המונח "מבנה הפרויקט" לא יכלול את תכולת המושכרים ולא יכלול כל תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו במושכרים על ידי או עבור השוכרים.

22.13.2. ביטוח לאובדן דמי שכירות ודמי ניהול כתוצאה מנזק לרכוש המבוטח על פי סעיף 22.13.1 כתוצאה מהסיכונים המפורטים בסעיף 22.13.1 (למעט פריצה) לתקופת שיפוי בת 12 חודשים.

הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון. מוסכם כי המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח לאובדן דמי שכירות ודמי ניהול כאמור, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור כאמור בסעיף 22.14 להלן יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.

22.13.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 20,000,00 ש"ח (עשרים מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח, המבטח את חבות המשכירה על פי דין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

22.13.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבותה של המשכירה כלפי עובדיה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980, בגבול אחריות של 20,000,000 ש"ח (עשרים מיליון שקלים חדשים) לעובד, לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יכלול הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם (היה ויחשבו לעובדי המשכירה) וכן בדבר העסקת נוער כחוק. הביטוח כאמור יורחב לשפות את השוכר היה וייחשב כמעביד של מי מעובדי המשכירה.

מוסכם בזה במפורש כי בעריכת הביטוחים המפורטים לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריותה של המשכירה מעבר לאמור בהסכם ו/או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי ההסכם האמור (פרט לאמור בסעיף 22.14 להלן).

מובהר כי כל התשלומים לחברת הביטוח בגין עריכת הביטוחים המפורטים לעיל לרבות כל ביטוח אחר ו/או נוסף שיירכש ע"י המשכירה בגין המבנה שבנדון לפי שיקול דעתה הבלעדי, יהיו חלק מהוצאות הניהול.

22.14. המשכירה מצהירה כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכר בגין נזק שהיא זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים על ידה כאמור בסעיפים 22.13.1 ו-22.13.2 לעיל, והיא פוטרת בזאת את השוכר מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

נגרם מקרה הביטוח המבטח כאמור בסעיף 22.13.1 ו-22.13.2 לעיל בנסיבות בגינן אחראי השוכר, יישא השוכר בסכום ההשתתפות העצמית על פי הפוליסות כאמור.

22.15. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביצוע עבודות במושכר ו/או פתיחת המושכר ו/או הכנסת נכסים למושכר ללא המצאת הביטוחים הנדרשים על פי הסכם זה למשכירה על ידי השוכר, לא יהיה בהם כדי לגרוע מחובת השוכר לערוך את הביטוחים האמורים ואף אם המשכירה לא בדקה ו/או ביקשה את אישור עריכת הביטוחים, לא יהיה בכך כדי לגרוע מכל התחייבות השוכר על פי הסכם זה והשוכר לבדו יישא באחריות המלאה לכך שהביטוחים לא נערכו על ידו, ככל שלא נערכו.

הפרת סעיף 22 על כל התניותיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. ערבויות ובטחונות

כבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה ולפי הסכם הניהול, השוכר מתחייב להמציא למשכירה את כל הביטחונות והערבויות המפורטים להלן (להלן: "**הביטחונות**"): :

23.1. ערבות בנקאית

במעמד חתימת הסכם זה (ובכל מקרה לא יאוחר מאשר תוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה על-ידי המשכירה) ימציא השוכר למשכירה ערבות בנקאית מאת בנק ישראלי, בנוסח המצורף **כנספח "ח"** להסכם זה כמפורט להלן:

23.1.1. הערבות תהיה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, צמודה למדד.

23.1.2. הערבות תהיה בסכום השווה לדמי שכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ בגין מספר חודשי שכירות, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים.

23.1.3. תוקף הערבות יהיה עד תום ארבעה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. במידה שההסכם מקנה לשוכר זכות להארכת תקופת השכירות לתקופות שכירות נוספות והשוכר ניצל את זכותו להארכת השכירות, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.

23.1.4. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבויות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנה אחת, ובלבד שהשוכר ידאג להארכת תוקף הערבות מפעם לפעם לפחות 30 יום לפני מועד פקיעתה של הערבות.

לא המציא השוכר ערבות חליפית או כתב הארכת ערבות כאמור, תהיה המשכירה רשאית לחלט את הערבות וזאת מבלי שתהיה עליה החובה לפנות תחילה לשוכר או להתריע בפניו על כוונתה לחלט את הערבות, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט הערבות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חדשה.

23.1.5. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות לרבות עמלות וכל כיוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.

23.1.6. המשכירה תהיה רשאית לחלט את הערבות או חלקה לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל מקרה של הפרת ההסכם ו/או הסכם הניהול על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכירה ו/או לחברת הניהול כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועד.

23.2. ערבות חברת אם/בעלי מניות השוכר

עם חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכירה ערבות לקיום כל התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה והסכם הניהול, של חברת האם של השוכר / בעלי המניות של השוכר, בנוסח המצורף **בנספח "ז"** להסכם זה.

23.3. בוטל.

23.4. אי המצאת הביטחונות או חלק מהם כמפורט בסעיף זה לרבות השלמת בטחונות שמומשו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכירה זכות לבטל את ההסכם ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר עד להמצאת כל הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבויית השוכר על פי ההסכם, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, דמי ניהול וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

23.5. בכל מקרה בו מומש איזה מהביטחונות הנ"ל או חלקים מהם לרבות על ידי חילוט הערבות הבנקאית או חלק ממנה, השוכר יהיה חייב להשלים את הביטחונות ולהמציא למשכירה בתוך 7 (שבעה) ימים מיום המימוש כאמור ערבות בנקאית חדשה בגובה הסכום שחולט.

23.6. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הביטחונות על פי הסכם זה ו/או במימוש על ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם זה או על פי דין.

23.7. מימוש הביטחונות או איזה מהם על ידי המשכירה, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכירה או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.

23.8. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר מילוי כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות הסכם זה והוראות כל דין, תחזיר המשכירה את הביטחונות לשוכר.

23.9. הפרת הוראות והתחייבויות השוכר על פי סעיף זה מהוות הפרה יסודית של ההסכם.

24. הפרות וסעדים

- 24.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 24.2. השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכירה ו/או חברת הניהול בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכירה ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה והסכם הניהול.
- 24.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכירה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המשכירה תהיה זכאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכירה ולהחזיר את החזקה במושכר למשכירה כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 24.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.
- 24.3.2. הסכם הפרויקט בוטל, מכל סיבה שהיא.
- 24.3.3. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לתיקונה על ידי המשכירה.
- 24.3.4. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך 45 יום מהגשתה לבית המשפט.
- 24.4. הופר ההסכם בהפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה בכתב, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בהסכם זה ובנוסף לזכותה של המשכירה לבטל את ההסכם ו/או לדרוש את פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה כתוצאה מביטולו, גם ההוראות הבאות:
- 24.4.1. למשכירה תהיה זכות עיכבון על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיע למשכירה ו/או לחברת הניהול בקשר עם ההסכם ו/או עם הפרתו. המשכירה ו/או חברת הניהול יהיו זכאים לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר באם אלו לא יפרעו במלואם בתוך 7 (שבעה) ימים מדרישתם.
- 24.4.2. המשכירה תהיה רשאית לנתק את המושכר מזרם החשמל, מאספקת המים, מרשת התקשורת וכן מכל שרות או מערכת אחרת אליה מחובר המושכר ו/או פועל במושכר.
- 24.4.3. המשכירה תהיה רשאית למנוע מהשוכר או מי מטעמו כניסה למושכר, ולפרויקט על כל חלקיו לרבות לחניונים ולשטחים הציבוריים, למעט לצורך פינוי המושכר והחזרתו למשכירה על פי ההסכם.
- 24.4.4. השוכר ישלם למשכירה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכירה על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפל בשלוש וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק שעלול להיגרם למשכירה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי השוכר וביטולו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למשכירה על פי דין ו/או הסכם.
- 24.5. בכל מקרה בו איחר השוכר בתשלום כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה למשכירה ו/או לחברת הניהול, יישא תשלום זה ריבית פיגורים כמפורט להלן:

- 24.5.1. השוכר ישלם למשכירה ו/או לחברת הניהול לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום אותו איחר לשלם בשיעור הגבוה ביותר הנוהג בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי מסגרות מאושרות. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום כאמור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.
- 24.5.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על ידי המשכירה ו/או על ידי חברת הניהול לצד שלישי תחת השוכר ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור התקופה מיום שהמשכירה ו/או חברת הניהול שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו על ידי השוכר. שילמה המשכירה ו/או חברת הניהול לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכירה ו/או לחברת הניהול, לפי העניין.
- 24.5.3. איחר השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם למשכירה ו/או לחברת הניהול בהתאם להסכם זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכירה ו/או מטעם חברת הניהול, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.
- 24.5.4. אין בתשלום הריבית בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשכירה ו/או מזכותה של חברת הניהול לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין.
- 24.5.5. איחור העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכירה ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.
- 24.6. הוראות מיוחדות בקשר עם הסכם הפרויקט
- 24.6.1. עם ביטולו של הסכם הפרויקט או של חוזה הפיתוח (כהגדרתו בהסכם הפרויקט) או של חוזה החכירה בנוגע למקרקעין, מכל סיבה שהיא, תהיה רשאית הממשלה להורות גם על ביטול הסכם זה ובמקרה כזה השוכר ימסור לממשלה או למי שתורה עליו את כל המסמכים המצויים בידו הנוגעים לפרויקט.
- 24.6.2. ידוע לשוכר כי בנסיבות מסוימות המפורטות בהסכם הפרויקט, רשאים המממנים בהתאם להסכם המימון או ממשלת ישראל ("הממשלה") למנות גוף חליף במקומה של המשכירה. במקרה של מינוי גוף חליף כאמור, אותו גוף חליף יהיה רשאי להיכנס בנעלי המשכירה, לעניין הסכם זה ולקבל על עצמו את כל הזכויות וההתחייבויות של המשכירה מכוחו, מבלי שתידרש הסכמה נוספת מצד השוכר והסכם זה ימשיך לעמוד בתוקפו.

25. סודיות

במעמד החתימה על חוזה זה, יחתום השוכר על כתב סודיות, אשר העתק ממנו מצורף **כנספת "יג"** להסכם זה. כן מתחייב השוכר להחתים את כל העובדים ו/או קבלני המשנה ו/או כל אחר מטעמו על כתב סודיות בנוסח המצורף **כנספת "יג"**, זאת לפני מועד תחילת ביצוע עבודות או מתן שירותים על ידם מסגרת פעילות השוכר במושכר.

26. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי אך ורק לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע להסכם זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

27. הוראות כלליות

- 27.1. הסכם זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת הסכם זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה.
- 27.2. 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 הבטחה ו/או טיוטות קודמות של הסכם זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכירה או נציגיה או מי מטעמה והמשכירה לא תהא מחויבת בגין איזה מאלה.
- 27.3. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי הסכם זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.
- 27.4. הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכירה ו/או של חברת הניהול על פי הסכם זה לא יהיו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענות מניעות או שיהיו כלפיהן מצד השוכר.
- 27.5. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 27.6. כל תשלום החל על השוכר על פי הוראות הסכם זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בהסכם זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך 7 (שבעה) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 27.7. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכירה ו/או לחברת הניהול זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכירה ו/או מחברת הניהול והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.
- 27.8. השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכירה ו/או של חברת הניהול.
- 27.9. שום הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו. למען הסר ספק, יובהר כי האמור בסעיף אינו בא לגרוע מהוראות סעיף 9 לנספח "י" להסכם זה.
- 27.10. השוכר לא יהיה זכאי לרשום את השכירות על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם הדבר מחויב לפי דין, וכן לא יהיה השוכר רשאי לרישום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי הסכם זה. כל פעולה של השוכר בניגוד להוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל במעמד חתימת הסכם זה יחתום השוכר על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **לנספח "ט"** להסכם זה, המייפה את ב"כ השוכר ואת ב"כ המשכירה למחוק כל הערת אזהרה אשר תירשם, ככל שתירשם, על המקרקעין בגין הסכם זה. חתימת השוכר על יפוי כוח כאמור הינה תנאי למסירת החזקה במושכר לשוכר.
- 27.11. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה בתשל"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

28.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב בלבד.

28.2. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הנן כמפורט ברישא לו עד אשר מי מהצדדים הודיע למשנהו על כתובת אחרת ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו לפי כתובתו כאמור כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה, ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקוב בראש הסכם זה:

השוכר

המשכירה

נספח "א"

תנאים מיוחדים

[יושלם בהתאם להצעות]

נספח "א2"

הוראות בנוגע למושכר המיועד לממכר מזון

1. תפריט המוצרים שיימכרו על-ידי השוכר במושכר ומחיריהם יוגש לבדיקת המשכיר תוך 30 יום מיום חתימת ההסכם ולאחר אישורו על ידי המשכיר יצורף **נספח "א1"** להסכם השכירות ("**התפריט**"). שינויים בתפריט, לרבות שינוי מחירי הפריטים, ייעשו רק לאחר קבלת אישור המשכיר בכתב ומראש.
2. השוכר מתחייב שלא להעלות את מחירי הפריטים בתפריט (לרבות מחירו של כל פריט אשר יתווסף לתפריט בהסכמת המשכיר) מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ובכפוף כאמור לאישור המשכיר בכתב ומראש. בכל מקרה, ככל שמדובר ברשת, לא יעלו המחירים בתפריט על מחירי פריטים דומים בשאר סניפי הרשת של השוכר וככל שלא מדובר ברשת אלא בסניף יחיד, לא יעלו המחירים על מחירי פריטים דומים בענף (כאשר המשכירה היא הגורם המכריע לעניין זה וקביעתה לעניין המחיר תהיה סופית ומכרעת). לעניין זה יהא מדד המחירים הבסיסי - המדד הקבוע בנספח "א" להסכם השכירות.
3. השוכר מתחייב להציג את מחירי המוצרים שנמכרים במושכר בהתאם לדרישות הדין.
4. השוכר מתחייב כי הפעלת המושכר ומכירת מוצרי המזון במושכר יהיו בהתאם לנדרש בכל דין ו/או רשות מוסמכת, לרבות הנחיות משרד הבריאות, ובכלל זה הוראות חוזר משרד הבריאות בענין "שמירה על תזונה נבונה" המצורף **נספח IV** לנספח זה.
5. מבלי לגרוע מהאמור ובהתחשב בעובדה שהמסעדה פועלת בתוך בית חולים, השוכר מתחייב כי בכל הקשור לבריאות הוא מתחייב לעמוד בכל כללי הרגולציה והכללים הנדרשים על פי כל הגופים הרלוונטיים ובכלל זה, עיריית אשדוד, רישוי עסקים ומשרד הבריאות וההנחיות הרלוונטיות כפי שיהיו מעת לעת.

נספח II לנספח "א2"

הנחיות ודרישות להפעלת עסק לממכר מזון בבית החולים

להלן דגשים והנחיות המבוססות על "הוראות משרד הבריאות" והנחיות "רישוי עסקים".

נושא	פרוט הנחיות
1. רישוי עסקים	1. רישיון עסק מותאם ומאושר ע"י אגף רישוי עסקים של הרשות המקומית 2. בתוכנית העסק יש לפרט את המפרטים ההנדסיים כגון: ריהוט, ציוד, בישול, חיפוי קירות, מתקני סילוק ריחות וטיהור אויר, חיבור למע' ביוב, מפריד שומן, כיבוי אש, אופן אחסון ופינוי אשפה, הסדרי הנגשה, תכנית בטיחות, ועוד לפי דרישת רישוי עסקים רשותי.
3. בינוי תברואי	ליווי ואישור ראשוני של תברואן בעת הקמת העסק.
5. חנות נוחות	מקום בו מותר למכור – מוצרי צריכה בסיסיים, גולמיים ומורכבים לרבות מוצרי מאפה, משקאות חמים, כריכים מכל סוג, פשטידות עשויות מירקות ותבשילים או מזון קר שאינם מכילים בשר, עוגות ומשקאות קרים ומוצרים נוספים הנמכרים בחנויות נוחות בתנאי שהמוצרים בעלי כשרות, נקנו ממקור בעל רישיון עסק או רישיון יצרן, ובתנאי שיש על המוצרים תווית ייצור ותוקף.
15. הדברת מזיקים	בית אוכל חייב לעשות הדברה תקופתית נגד מזיקים. מסמך המאשר את ביצוע ההדברה, פרטי המדביר והחומרים שהשתמש בהם יישמרו בבית העסק שישה חודשים, תקנות רישוי עסקים להדברת מזיקים. יש לבצע את ההדברה על ידי המדביר המקומי של בית החולים.
16. נגישות	העסק יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות בתנועה מהחניה הקרובה או משפת הכביש אל בית העסק פנימה, לרבות לחדרי השירותים. בבית העסק יהיה מתקן שירותים מותאם לאנשים עם מוגבלות בתנועה על פי התקנות. (במידה ותתקבל החלטה השימוש בשירותי נכה תהיה בכניסה לבית החולים). עיוור רשאי להיכנס עם כלבו למקום. תפריט בית העסק ייכתב באותיות גדולות וקריאות גם לאנשים עם לקות ראייה.
17. בקרה	תתאפשר בקרה או ביקורת של התברואן והדיאטנית. מידי חודש יומצא דו"ח ובעל העסק מחויב על תיקון הליקויים במידה.
18. ניקיון	1. השוכר יקפיד על ניקיון כל המושכר, לרבות מחסן, תנורים, חדרי שירותים ומאחורי ומעל ארונות ומתקנים. 2. השוכר יקפיד על ניקיון הרצפה ורכיבי מבנה בחומרי ניקוי המתאימים להם (אין להשתמש בחומרים על בסיס חומצה יש להשתמש בחומר ניקוי רב תכליתי). 3. כדי למנוע נזק, מוסכם כי כל יישום של חומרי ניקוי על מבנה ו/או רכוש של המשכיר, יש לאשר החומרים מראש מול מנהלת משק הבית בבית החולים.

נספח III לנספח "א2"

דרישות ביקורת תברואה

1. השוכר מתחייב לעמוד בכל דרישות התברואה על פי דין ו/או של משרד הבריאות ו/או של הרשות המקומית ו/או דרישות אקרדיטציה (כגון JCI) ו/או תווי איכות (כגון ISO) שהמשכיר מעוניין בקבלתם, הן לגבי העסק במושכר והן לגבי המוצרים הנמכרים בו.
2. השוכר יקפיד על קיום הנחיות תברואנית ו/או דיאטנית בית החולים ויאפשר למשכיר ו/או מי מטעמו לבצע ביקורות תברואה, לרבות ביקורות פתע במושכר. אין באמור כדי ליחס אחריות כלשהיא של המשכיר ו/או מי מטעמו לתברואה במושכר ו/או של המוצרים הנמכרים בו, ואחריות זו תהא של השוכר בלבד.
4. השוכר יקפיד על ניקיון כל המושכר, לרבות מחסן, תנורים, חדרי שירותים ומאחורי ומעל ארונות ומתקנים.
5. השוכר יקפיד על ניקיון הרצפה ורכיבי מבנה בחומרי ניקוי המתאימים להם (אין להשתמש בחומרים על בסיס חומצה. יש להשתמש בחומר ניקוי רב תכליתי).
6. כדי למנוע נזק, מוסכם כי כל יישום של חומרי ניקוי על מבנה ו/או רכוש של אסותא, יש לאשר החומרים מראש מול מנהלת משק הבית בבית החולים.

נספח IV לנספח "א2"

חוזר משרד הבריאות בעניין שמירה על תזונה נבונה

חוזר מינהל הרפואה



משרד הבריאות

חוזר מס': 5/2014

ירושלים, י' אדר א', תשע"ד
10 פברואר, 2014

אל: מנהלי בתי חולים
מנהלי האגפים הרפואיים – קופות החולים

הנדון: שמירה על תזונה נבונה באתרי ממכר מזון במוסדות רפואיים

1. רקע:

מוסד רפואי, מעצם מהותו/מהווה מקום המקדם בריאות למטופלים, למבקרים ולסגל כאחד. לפיכך, קיימת חשיבות רבה לשמירה על עקרונות התזונה הנבונה בין כתליו. תזונה נבונה מסייעת במניעת תחלואה (כגון: מחלות לב וכלי דם, סוכרת או סרטן) ומהווה מרכיב חשוב ומהותי בתכנית הלאומית לקידום אורח חיים בריא ופעיל. חשוב להבטיח שהמזון והשתייה המוצעים במוסד רפואי, במוכנות מזון אוטומטיות, בקפיטריות, במזנונים ובמרכזי הקניות הנמצאים במוסד הרפואי, יהיו בהתאם לעקרונות המומלצים לתזונה נבונה. הנחיות לתזונת מטופלים מאושפזים פורסמו בחוזר מנהל הרפואה מס' 5/2013 מיום: 27.01.2013.

2. מטרה:

קביעת כללים לשמירה על עקרונות התזונה הנבונה בבתי החולים, באמצעות הקפדה על ממכר והגשת מזון בריא.

3. אחריות:

על מנהל מוסד רפואי לפעול לשמירה על עקרונות התזונה הנבונה שפורטו לעיל בין כתליהם, בהגשת המזון ומכירתו.

4. עקרונות התזונה הנבונה:

4.1. לחם ומיני מאפה:

צריכת לחם מדרגנים מלאים המיוצר מלפחות 80% קמחים מדרגנים מלאים.

4.2 רמת נתרן:

- 4.2.1 שימוש במזון מופחת נתרן בעל תכולת נתרן מרבית של 400 מ"ג נתרן ל-100 גרם מוצר מוכן.
- 4.2.2 הפחתת רמת הנתרן במזון באמצעות צמצום השימוש במלח לבושול, אבקות תיבול, רטבים מוכנים, ואבקות מרק בעת הכנת מזונות.
- 4.2.3 הימנעות משימוש במוצרי מזון מעובדים, מזונות משומרים ו/או מומלחים, חטיפים והקפדה על רכישת לחמים בעלי תכולת נתרן נמוכה ככל האפשר.

4.3 רמת שומן וכולסטרול:

- 4.3.1 הקפדה על שימוש במוצרי בשר/עוף/דגים דלוי שומן ובמוצרי חלב עד 5% שומן.
- 4.3.2 הימנעות משימוש ברטבים ותוסמות עתירות שומן.
- 4.3.3 הימנעות מצריכת מזונות עשירים בשומן רווי ושומן טראנס - עוגות, עוגיות, חטיפים, בורקס, מזון מעובד (כמו: נקניקיות, קבב, המבורגר מלאיח ועוד).
- 4.3.4 הקפדה על שילוב שומן חד בלתי רווי המצוי בשמן זית, שמן קנולה, אבוקדו, טחינה, אגוזי מלך, גרעינים (חמוניות, שומשום ודלעת) ובוטנים.

4.4 ניוון סוגי המזון:

הגשת כלל המזונות והשתיה המופיעים במירמיר המזון הישראלית על-פי קבוצות המזון הבאות: מים, דגנים, ירקות ומידות, מזונות עשירים בחלבונים לרבות קטניות, מוצרי בשר, דגים ומוצרי חלב, מזונות עשירים בשמנים: שמן זית, שמן קנולה טחינה ואבוקדו בתפריט היומי. חשוב לגוון בבחירת מזונות שונים מתוך כל קבוצה.

4.5 סיבים תזונתיים:

העדפת מזונות המכילים סיבים תזונתיים כמו: דגנים מלאים, קטניות, ירקות ומידות.

4.6 ממתקים, חטיפים ושתייה מתוקה:

- 4.6.1 הימנעות מצריכת מזונות ושתייה המכילים סוכרים המוספים למזון, למשקאות לחטיפים ולממתקים.
- 4.6.2 החלפת פחמימות פשוטות בפחמימות מורכבות.
- 4.7 העדפת אכילת דגים הגרלים במי ים כגון סלמון, סול, מקרל, בקלה, מלריזה ועונה.

4.8. הכנת מזון:

הערפת שיטות בישול כמו אידוי, צליה, אפייה, הקפצה וכדומה, המצריכות פחות שמן.

4.9. תוויות מזון:

בהשוואת הסימון התזונתי בין שני מוצרים חשוב להעדיף את המוצר, אשר מכול את הכמות הנמוכה יותר של שומן כללי, שומן רווי, כולסטרול, רמת נתרן וסוכרים נמוכה.

5. תנאים להתקשרות עם ספקי מזון ושתיה:

5.1. הסכם ההתקשרות בין הספקים לבין המוסד הרפואי מחייב רמת איכות גבוהה, תוך הקפדה על שמירת עקרונות התזונה הנכונה כפי שפורטו לעיל.

5.2. סיום התקשרות עם ספקי מזון שאינם פועלים על פי עקרונות התזונה הנכונה, במועד פקיעת תאריך החחה. במידה וההתקשרות עם ספק מזון הוא לעווה רחוק, יש לוודא שאספקת המזון תשונה ותעשה על פי דרישות חוזר זה.

5.3. פריטי המזון והשתיה יבחרו על פי הנחיות המחלקה לתזונה ודיאטה במוסד הרפואי.

5.4. יש להקפיד על קיום סימון תזונתי על גבי מזון ארוז המוכן מראש.

6. פרסום:

אין לפרסם מזון ומשקאות בשטח המוסד הרפואי, כולל על גבי המכונות האוטומטיות לממכר מזון ושתיה.

7. מכירת מזון:

מכירת מזון ומשקאות בין כתליו של מוסד רפואי תעשה על פי עקרונות התזונה הנכונה, ובכלל זה, מזנונים, עגלות, חנויות ומכונות אוטומטיות לממכר מזון ושתיה.

8. הגשת מזון לסגל המוסד הרפואי:

תפריט סגל המוסד הרפואי יהיה על פי עקרונות חוזר זה, ויהיה זהה לתפריט הכללי של המוסד הרפואי בהתאם לנוהל סל מזון.

9. פיקוח ובקרה:

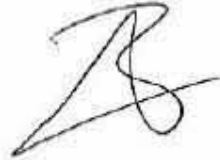
הפיקוח התזונתי וכלול את בדיקת ההיבטים הבאים:

9.1. באחריות המחלקה לתזונה ודיאטה של המוסד הרפואי לוודא מעת לעת את התאמת פריטי המזון הנמכרים / מוגשים לעקרונות התזונה הנכונה.

9.2. יש להקפיד על התקשרות עם ספקי מזון שמזונם תואם את עקרונות חוזר זה.

הואילו להעביר תוכן חוזר זה לירידעת הנוגעים בדבר במוסדכם.

בברכה,



פרופ' ארנון אפק
ראש מנהל רפואה

העתק: שרת הבריאות

המנהל הכללי

המשנה למנהל הכללי

הנהלה מורחבת

קרפ"ר - צ.ה.ל

רע"ן רפואה - מקרפ"ר

קרפ"ר - שרות בתי הסוהר

קרפ"ר - משטרת ישראל

רכז הבריאות, אגף תקציבים - משרד הבריאות

יו"ר ההסתדרות הרפואית

יו"ר מועצה מדעית - ההסתדרות הרפואית

מנכ"ל החברה לניהול סוכנים ברפואה

בית הספרים הלאומי והאוניברסיטאי

ארכיון המדינה

מנכ"ל חברת ענבל

סימובין : 29926513

כתובת אתר האינטרנט בו מפורסמים חוזרי מנהל הרפואה ותחרי
מנכ"ל הוא: - www.health.gov.il

נספח "א3"

אמנת השירות

מס' מושכר: 7

שם השוכר: _____

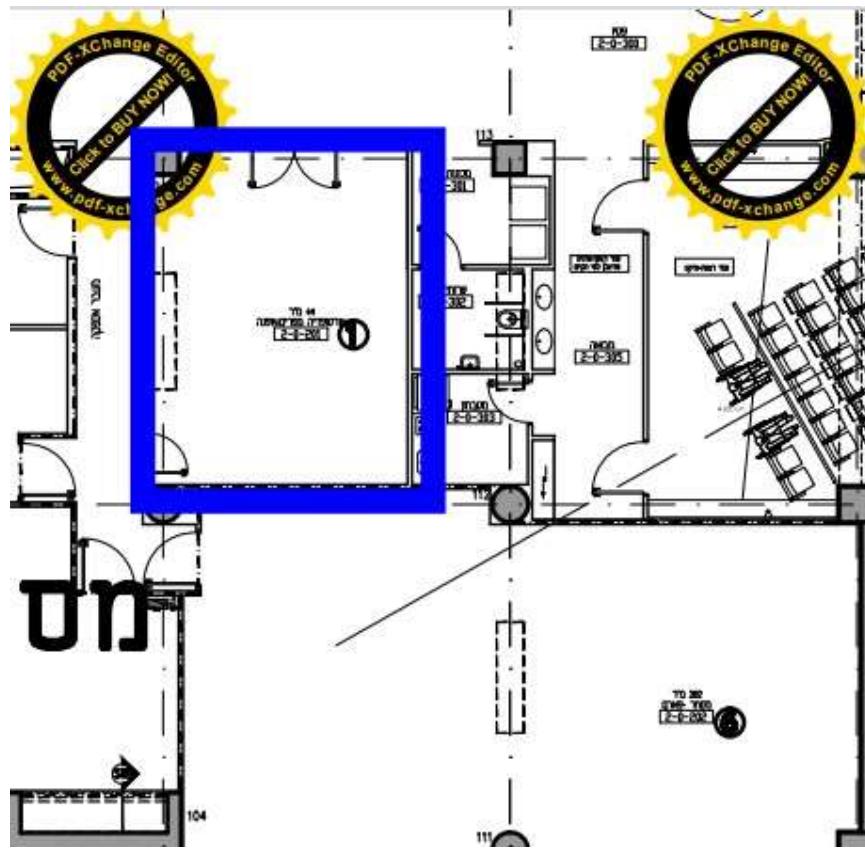
מודל בקרה על איכות השירות

מודל זה מובא כחלק נספח בהסכם בבית החולים אסותא אשדוד, על מנת להבטיח איכות ומהירות השירות לטובת באי בית החולים.

שם הפעילות	זמן המתנה מקסימלי	הערות
07:00 עד 10:00	8 דקות	שעות שיא
10:00 עד 12:00	6 דקות	
12:00 עד 14:00	10 דקות	שעות שיא
14:00 עד 17:00	5 דקות	
17:00 עד 24:00	3	עד לסגירה בשעה 24:00

נספח "ב"

תשריט המושכר

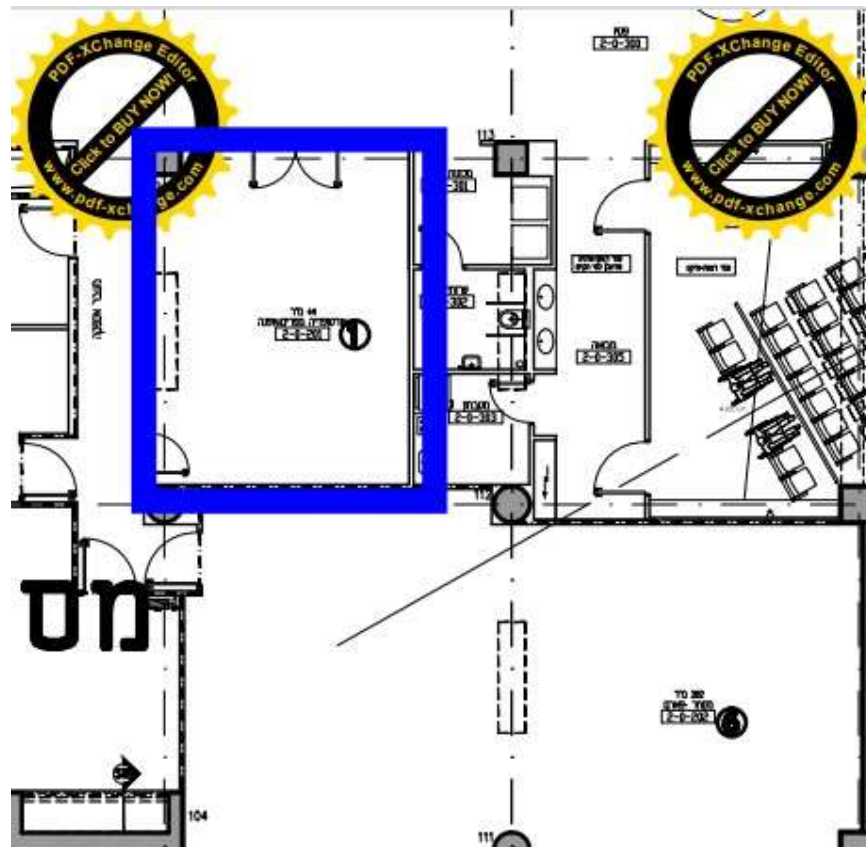


נספח "ג/1"

תאור טכני של המושכר

1. תיאור המבנה והמושכר :

יחידה בשטח המתואר בנספח "א" להסכם שכירות המשנה, בקומת הכניסה של מבנה מרפאות החוף של בית החולים ובסמוך ללובי הראשי של בית החולים כמסומן במסגרת הכחולה בתשריט להלן:



2. זכות מעבר :

למשכירה שמורה הזכות להעביר בתוך ודרך המושכר תעלות וצינורות של מערכות שונות לרבות: מיזוג אויר ואוורור, כבלי חשמל ותקשורת, צינורות אינסטלציה, צינורות ביוב, צינורות ניקוז, אלמנטי קונסטרוקציה וכיוצ"ב המשרתים אזורים אחרים במבנה, ולשוכר לא תהיה כל זכות להתנגד לכך והוא מתחייב שלא לבצע כל פעולה העלולה לפגוע ו/או לגרום נזק למערכות אלו.

המשכירה רשאית לרשום זיקת הנאה וזכות מעבר לגישה למערכות אלה לטובתה ו/או לטובת אחרים.

עבודות השוכר במושכר

על עבודות השוכר במושכר, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

1. לא יאוחר מ- 30 יום קודם למועד מסירת החזקה השוכר ימסור לבדיקת המשכירה ולאישורה את כל התכניות והמפרטים הדרושים לביצוע העבודות, פרוט ותאור (לרבות שם היצרן) של הציוד והמחברים אותם מבקש השוכר להכניס למושכר וכל תכנית רלבנטית אחרת שתידרש על ידי המשכירה ו/או יועציה, ופרטים על זהות הקבלן מטעם השוכר וגורמים רלוונטיים אחרים לעבודות.
2. כמו כן מתחייב השוכר כי יגיש למשכירה לפחות 30 יום קודם למועד מסירת החזקה, את התכניות לשלט עבור המושכר והוראות סעיף 13 להסכם השכירות וכן הוראות נספח זה יחולו גם לעניין אישור השלט, הכנתו ומיקומו.
3. השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שעיקוב בהמצאת התכניות האמורות למשכירה במועד האמור לעיל, לא יפטור את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות פתיחת המושכר במועד על פי האמור בהסכם זה, וכן לא יפטור את השוכר מביצוע התשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה כאילו נמסר לשוכר המושכר במועד ללא התחשבות בעיכובים שנבעו עקב הפיגור בהמצאת תכניות השוכר כאמור לעיל.
4. המשכירה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם.
5. לא אושרו המפרטים והתכניות או נתבקשו ע"י המשכירה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר למשכירה מפרטים טכניים ותכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של המשכירה וזאת תוך 14 יום מיום שיקבל את הערות המשכירה.
- התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי המשכירה ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, כאמור לעיל, יצורפו **נספח "ג/1"** לנספח זה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו ומההסכם.
6. מובהר כי אישורי המשכירה ו/או מי מטעמה, לרבות האדריכל ו/או יועצים אחרים של המשכירה, אין בהם כדי להטיל על המשכירה כל אחריות בקשר עם המפרטים והתוכניות, והשוכר בלבד יהיה אחראי לכל פגם, סתירה, וטעות במפרטים ובתוכניות הנ"ל וכן לכל נזק שיגרם עקב כך לשוכר ו/או למשכירה.
7. השוכר יהיה חייב להשתמש לצורך תכנון ההתאמות של המושכר בנוגע למערכות החשמל, מיזוג אויר, אינסטלציה, תברואה ומניעת אש שבמושכר וכן בנושאים האחרים כפי שתורה לו המשכירה, ביועצים מורשים מקצועיים ומוסמכים בעלי ניסיון בתכנון וביעוץ בפרויקטים מסוג הפרויקט. זהות היועצים כפופה לאישור מראש על ידי המשכירה. המשכירה לא תהיה אחראית לפגמים הנובעים מרשלנות בתוכניות שהוכנו על ידי השוכר ויועציו ו/או מביצוע לפיהן.
8. מובהר כי במקביל לביצוע עבודות השוכר תבצע המשכירה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, באמצעות קבלניה, עבודות שונות בפרויקט, וכן יבוצעו בפרויקט עבודות על ידי שוכרים נוספים.
9. השוכר יהיה רשאי להתחיל ולבצע את עבודות השוכר במושכר לאחר מועד מסירת החזקה במושכר, החל ממועד אישור תכניות השוכר על ידי המשכירה. השוכר יהיה חייב לבצע ולהשלים חלק מעבודות השוכר במועדים מסוימים כפי שתורה לו המשכירה בהתחשב בצרכיה ועל פי שיקול דעתה, על מנת לאפשר לה לבצע את עבודותיה. המשכירה תהיה רשאית להפסיק מידי פעם לאחר הודעה מראש את עבודות השוכר לתקופות מסוימות בחלקים שונים של המושכר ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע והשלמת עבודות המשכירה אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר.
10. השוכר יבצע את עבודות השוכר באופן שתגרם הפרעה מזערית ככל הניתן לעבודות אחרות אשר יתבצעו במושכר ובפרויקט במקביל הן על ידי המשכירה או מי מטעמה והן על ידי שוכרים אחרים. לשוכר ידוע כי בית החולים והשטח המסחרי, פעילים, עובדים ונמצאים בהם עובדים, מטופלים, לקוחות ועובדי אורח והוא מתחייב לתת לכך את הדעת בביצוע העבודות על ידו ולבצעם באופן שלא יגרם כל הפרעה להם ו/או לעסקים ו/או הנמצאים בבית החולים ו/או בסביבתו ו/או לפעילות השוטפת בבית החולים, בפרויקט ובמושכרים האחרים בשטח המסחרי.
11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר כי יבצע (לרבות באמצעות מי מטעמו) עבודות רועשות כדוגמת קידוחים, ניסורים וחציבות, אך ורק בשעות שיאושרו מראש על ידי המשכירה.
12. השוכר יהיה אחראי לתאום עבודות השוכר עם המשכירה ועם קבלניה וכן עם כל גורם אחר הקשור בביצוע עבודות במושכר ובפרויקט. השוכר מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג המשכירה על התקדמות עבודות השוכר וכן להמציא לו מידי פעם לפי דרישת נציג המשכירה ולאישורו לוח זמנים ושלביות בקשר עם ביצוע עבודות השוכר. השוכר מתחייב כי עבודות השוכר יבוצעו על פי לוחות הזמנים והשלביות והוא מתחייב לדווח מבעוד מועד לנציג המשכירה על כל סטייה או חריגה צפויה מהם.

13. המשכירה רשאית לפקח על ביצוע עבודות השוכר, והשוכר מתחייב כי במהלך ביצוע עבודות השוכר הוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראות נציג המשכירה ויפעלו על פי הוראותיו.
14. מובהר בזאת כי חריגת השוכר מהתוכניות והמפרטים אשר אושרו על ידי המשכירה, יהוו הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה המשכירה תהא זכאית 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 המשכירה על פי הסכם זה ו/או כל דין.
15. לא השיב השוכר את המצב לקדמותו או לא תיקן את החריגה, רשאית המשכירה אך לא חייבת, להשיב את המצב לקדמותו בעצמה ולחייב את השוכר בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו למשכירה כתוצאה מכך וכן תהא המשכירה רשאית לממש כל בטוחה אשר ניתנה לה להבטחת קיום התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.
16. לצורך ביצוע עבודות השוכר, השוכר מתחייב להשתמש אך ורק בבעלי מקצוע מורשים ומיומנים, בציוד ובחומרים תקינים כפי שפורטו במפרטים ובתוכניות שאושרו כאמור והשוכר לבדו יהיה אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו לשם ביצוע העבודות וההתקנות שהוא מבצע, משך כל זמן המצאם בפרויקט.
17. השוכר ומי מטעמו לא יהיה רשאי לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחי הפרויקט שמחוץ למושכר, או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורה המפורש מראש ובכתב של המשכירה.
18. השוכר והוא בלבד יהיה אחראי כלפי המשכירה וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם למושכר ו/או לפרויקט ו/או למושכרים ו/או לשוכרים אחרים בפרויקט ו/או למשכירה ו/או לכל צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע עבודות השוכר.
19. השוכר יבטח את אחריותו כאמור ובמקרה שהשוכר יעסיק קבלנים כלשהם בביצוע איזה מעבודות השוכר, מתחייב השוכר לוודא כי אותם קבלנים מבטחים אף הם את פעילותם בכיסוי ביטוחי התואם את היקפי הסיכון הרלבנטיים וכי היקף הכיסוי כאמור בכל מקרה לא יפחת על הנקוב בהוראות הסכם זה. תנאי לתחילתן של ביצוע עבודות כלשהן במושכר על ידי השוכר הינו כי השוכר ימסור למשכירה את אישור ביטוח עבודות השוכר הנזכר להלן.
20. השוכר יהיה אחראי לקבל את כל האישורים הנדרשים בקשר עם ביצוע עבודות השוכר, לרבות אישורי הרשויות, אישור מכבי אש, הג"א ומשרד הבריאות (ככל ונדרשים לפי דין). מבלי לגרוע מחובת השוכר כאמור לעיל, מובהר כי השוכר ישא בכל קנס אשר יוטל אם יוטל בקשר לביצוע עבודות השוכר ללא היתר מתאים או בניגוד לו.
21. השוכר מתחייב למלא אחר כל דרישות הרשות לכיבוי אש, לרבות הגשת תכנית כיבוי אש בקשר למושכר וקבלת אישור לתכנית כאמור לפני פתיחת המושכר לציבור, וזאת על אחריותו ועל חשבונו, אף אם הדרישה תופנה למשכירה. השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות המשכירה ולמנות כיועץ בטיחות את יועץ הבטיחות של הפרויקט, להכנת תוכנית בטיחות, הגשתה לרשות הכיבוי וקבלת אישור. בנוסף, השוכר מתחייב לקבל את אישור יועץ הבטיחות לזהות הקבלן מטעם השוכר לעבודות גילוי וכיבוי אש. השוכר מתחייב להגיש את התוכנית כאמור עד ולא יאוחר מהמועד האחרון למסירת תכניות עבודות השוכר. מובהר ומוסכם כי אישור התכנית על ידי הרשות לכיבוי אש הינה תנאי לביצוע עבודות ההתאמה במושכר ואישור הרשות לכיבוי אש כי התכנית בוצעה וניתן לאכלס את המושכר הינה תנאי לאכלוס המושכר ופתיחתו לציבור.
22. השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר בהתאם לאישור התוכנית על ידי המשכירה, ולהשלים מלוא העבודות בזמן, ולכל המאוחר במועד פתיחת המושכר לציבור, כהגדרתו **בנספח "א"** להסכם. מוסכם בזה כי איחור השוכר בהשלמת עבודות השוכר שלא נגרם כתוצאה ממעשה או מחל של המשכירה, לא ידחה את קיום התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה, חשמל, מים ויתר התשלומים המוטלים על השוכר לפי הסכם זה.
23. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או למשכירה ו/או לחברת הניהול במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל עד למועד פתיחת המושכר לציבור.
24. השימוש במים, חשמל ומתקני הפרויקט לצורך ביצוע עבודות במושכר טרם תחילת תקופת השכירות, יהיה על חשבון השוכר ובתאום עם המשכירה. היה והשוכר ישתמש לצורך ביצוע העבודות במערכות זמניות לאספקת מים וחשמל במושכר, אזי השוכר ישתתף בחלק היחסי של עלות הקמת המערכות הזמניות לאספקת מים וחשמל במושכר, כפי שיקבע על ידי המשכירה.
25. ביטוח עבודות השוכר –
- 25.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ובפרט מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9 להסכם זה, לפני מועד תחילת ביצוע עבודות השוכר במושכר מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות בשם השוכר, קבלנים וקבלני משנה, המשכירה וחברת הניהול, וזאת כמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף לנספח זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **בנספח "2"** לנספח זה (להלן: **"אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר"**).
- 25.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכירה לפני מועד תחילת ביצוע עבודות במושכר את "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר", כשהוא חתום על

ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר" כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות במושכר, והמשכירה תהיה זכאית למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר היה והאישור כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

נספח "1" לנספח "ג/2"

תכניות, מפרט, התאמות של השוכר במושכר ופרוט עבודות השוכר במושכר, ככל שרלוונטי ובכפוף לאישור המשכיר, יצורפו על ידי המציע להסכם זה והכל בהתאם להוראות ההסכם.

נספח "2" לנספח "ג/2"

אישור ביטוח עבודות השוכר

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור	
באישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראש	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / או כתובת ביצוע העבודות
שם בית החולים הציבורי אסותא אשדוד ע"ר שם חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או מדינת ישראל שם ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ועובדיהם	שם חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או מדינת ישראל שם ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ועובדיהם	שם ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ועובדיהם שם ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ועובדיהם	מען הנכס המבוטח / או כתובת ביצוע העבודות מען הנכס המבוטח / או כתובת ביצוע העבודות
ת.ז.ח.פ. 580757821 ת.ז.ח.פ. ת.ז.ח.פ.	מען מען מען	מען מען מען	מען הנכס המבוטח / או כתובת ביצוע העבודות מען הנכס המבוטח / או כתובת ביצוע העבודות מען הנכס המבוטח / או כתובת ביצוע העבודות
מעמד מבקש האישור קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☐ אחר: ☒ משכיר			
כיסויים			
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה לתקופה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
מטבע	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
כיסויים בתוקף חריגים	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
308 - ויתור על תחלוף לטובת גורם אחר - שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט(בכפוף לויתור מקביל) 309-ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור,	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
ביט	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה

גניבה ופריצה				מלוא גבול האחריות	מלוא גבול האחריות			למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון 313- כיסוי בגין נזקי טבע 314- כיסוי גניבה פריצה ושוד 316- כיסוי רעידות אדמה 318- מבוטח נוסף - מבקש האישור 328- ראשוניות 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים)
רכוש עליו עובדים				1,000,000	1,000,000			ש"ח
רכוש סמוך				1,000,000	1,000,000			ש"ח
רכוש בהעברה								
פינוי הריסות				400,000	400,000			ש"ח
נזק ישיר מתכנון לקוי/עבודה לקויה ו/או חומרים לקויים				1,000,000	1,000,000			ש"ח
צד ג' (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)	ביט			4,000,000	4,000,000			ש"ח
הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר רעד ו/או החלשת משען								
נזק לרכוש צד ג' עקב שימוש בכלי רכב מנועי, מעבר לחבות המכוסה בפוליסה סטנדרטית לביטוח כלי רכב.				החבות מעבר לנ"ל הינה בגבול האחריות המוזכר לעיל עד לסכום של 1,200,000	החבות מעבר לנ"ל הינה בגבול האחריות המוזכר לעיל עד לסכום של 1,200,000			ש"ח
כל שאינו נכלל ברשימות השכר המבוטח ייחשב כצד שלישי								
אחריות מעבידים	ביט			20,000,000	20,000,000			ש"ח

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):

096- שכירויות והשכרות
074- שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

נספח ה' - אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור					
ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד האישור	מבקש		
שם בית החולים הציבורי אסותא אשדוד ע"ר	שם חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או מדינת ישראל	שם	אופי העסקה : ☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר : _____ העיסוק המבוטח : _____	☒ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר : _____	ת.ז.פ.ח.5.80757821		
					מען רח' הרפואה 7, אשדוד		
					תיאור הקשר למבקש האישור הראשי : חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה .		
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח	השתתפות עצמית	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח			(ניתן להזין תאריך רטרואקט יבוי)	לתקופה	(אין חובה להציג נתון זה)		

					ו ת י ר ר י א ט ק י ב (				
רכוש (תכולה)							ביט		308 - ויתור על תחלוף לטובת גורם אחר - שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט(בכפו ף מקביל) 309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון 313- כיסוי בגין נזקי טבע 314- כיסוי גניבה פריצה ושוד 316- כיסוי רעידת אדמה 328- ראשונות 345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות
אובדן תוצאתי							ביט		308 - ויתור על תחלוף לטובת גורם אחר - שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט(בכפו ף מקביל) 309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון 313- כיסוי בגין נזקי טבע 316- כיסוי רעידת אדמה 328- ראשונות 335 - תקופת שיפוי (12 חודשים)
צד ג'	ש"ח		4,000,000	4,000,000			ביט		302- אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304- הרחבת שיפוי בגין מעשי ומחדלי המבוטח 307- הרחבת צד ג'- חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון

315- לתביעות המל"ל 321- מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור 322- מבקש האישור ייחשב כצד ג' בפרק זה 328- ראשוניות 329- רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' (למעט נזק שנגרם לרכוש מבוטח או שהיה יכול להיות מבוטח במסגרת פרק הרכוש) 343 - הרחבת הכיסוי לנזקים שייגרמו בעת פריקה ו/או טעינה									
309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון 319- מבוטח נוסף היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח 328- ראשוניות 344 - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה 350 - הרחבת חבות כלפי קבלנים וקבלני משנה בביטוח חבות מעבידים היה ומבקש האישור יחשב כמעבידם	ש"ח		20,000,000	20,000,000				ביט	אחריות מעבידים
309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם בזדון 328- ראשוניות 347 - מבוטח נוסף ביחס לפגם במוצרים - מבקש האישור 321- מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור	ש"ח		1,000,000	1,000,000				ביט	חבות המוצר

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) :

096- שכירות והשכרות

041 - מזון

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

נספח "ו"

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

עמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד

כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (_____) (להלן: "סכום הקרן") בצרוף הפרשי הצמדה (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש בקשר עם הסכם שכירות מיום _____, וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.
2. (א) אנו מתחייבים לשלם לכם לחשבון מס' 164723/07 ע"ש עמותת אסותא אשדוד בסניף 800 של בנק לאומי לישראל בע"מ את סכום הערבות או כל חלק ממנה לפי דרישתכם הראשונה מפעם לפעם בכתב עם קבלת דרישתכם על ידינו. הוראה זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או שינוי ללא הסכמה בכתב ומראש של בנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידו כנאמן בטוחות עבור עצמו ועבור מממנים נוספים ("נאמן הבטוחות"), הואיל וזכויות נאמן הבטוחות כצד ג' תלויות בה.
(ב) אנו נשלם לידיכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישתכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.
3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:
(א) סכום הקרן יוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (כולל פירות וירקות) או כל מדד אחר שיבוא במקומו אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או על ידי כל גוף מוסמך אחר (להלן: "המדד");
(ב) המדד הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה המדד האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "המדד הקובע");
(ג) המדד הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנת _____ (להלן: "המדד הבסיסי");
(ד) אם ביום התשלום בפועל יעלה המדד הקובע על המדד הבסיסי אזי יוכפל סכום הקרן במדד הקובע והתוצאה תחולק במדד הבסיסי;
(ה) בכל מקרה לא יפחת סכום הערבות מסכום הקרן.
4. אין התחייבותינו זאת ניתנת להעברה אלא (א) לנאמן הבטוחות; (ב) לגוף חלופי אשר יבוא בנעליכם כתוצאה מכל שינוי מבנה ו/או שינוי שם ו/או שינוי בעלי הזכויות במושכר; או (ג) לגוף חליף שימונה בהתאם להוראות הסכם הפרויקט. הודעה חתומה על ידכם ומאושרת ע"י עו"ד בדבר השנוי תהווה ראיה מספיקה לגבי זהות הגוף מקבל ההעברה.
5. התחייבותינו זאת הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד ליום _____.
6. כתובתנו לצורך מסירת מכתב הדרישה הינה _____.

בכבוד רב,

בנק

סניף

נספח "ז"

נוסח ערבות חברת אם / בעלי מניות

לכבוד

עמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד
(להלן: "המשכירה")

הנדון: כתב ערבות והתחייבות לשיפוי

אנו החתומים מטה מצהירים בזאת כי קראנו היטב את הסכם השכירות על נספחיו לרבות הסכם הניהול (להלן: "ההסכמים") בין _____ ח.פ. _____ (להלן: "השוכר") לבין המשכירה וחברת הניהול, עיינו בהם היטב והבנו היטב את תוכנם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור את כל התחייבויות השוכר על פיהם.

אנו ערבים בזאת ביחד ולחוד באופן אישי ערבות אישית, עצמאית, מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מסויגת לקיום ולמילוי באופן מוחלט של כל התחייבויות השוכר מכוח ההסכמים כלפי המשכירה וחברת הניהול ביחד ולחוד לרבות בתקופות שכירות נוספות וכן לגבי כל תקופה שהשוכר יחזיק במושכר, ומקבלים על עצמנו, ביחד ולחוד, את כל חיובי השוכר כלפי המשכירה וחברת הניהול ביחד ולחוד בגין ההסכמים.

ערבותנו על פי כתב ערבות זה תעמוד בתוקפה גם לגבי כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת להסכמים והיא תחול גם על כל שטח נוסף אותו ישכור השוכר בפרויקט.

אנו מתחייבים ביחד ולחוד לשלם בהעברה בנקאית לחשבון מס' 164723/07 ע"ש עמותת אסותא אשדוד בסניף 800 של בנק לאומי לישראל בע"מ כל סכום שעל השוכר לשלמו למשכירה ו/או לחברת הניהול על פי ההסכמים ו/או על פי כל דין, וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לעשות כן, בין אם נדרש לשלם בתשלום אחד בפעם אחת ובין אם נדרש לשלם לשיעורין.

מוסכם עלינו כי המשכירה ו/או חברת הניהול לא תהינה חייבות לדרוש תחילה מן השוכר את קיום התחייבויותיה ו/או להפעיל כל בטוחה אחרת כתנאי לדרישה כלפינו למילוי התחייבויותינו לעיל, והן רשאיות ביחד ולחוד לפנות ולדרוש כל התחייבות ישירות מאיתנו או מי מאיתנו.

כן אנו מסכימים כי אם תופנה אלינו דרישה בגין הפרה כלשהי, הרי אין בדרישה ו/או במילוייה על ידינו כדי לשחררנו מהתחייבויותינו כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול על פי ההסכמים או על פי ההסכמים שיאריכו את תקופת השכירות המקורית.

לשון רבים כוללת לשון יחיד, ולערבות כל אחד מאיתנו יהא תוקף אף אם תהא ערבותנו זו הערבות היחידה להסכמים, בין אם משום שלא ניתנו כלל ערבויות ו/או בטחונות אחרים ובין אם משום שלא יינתן תוקף ו/או לא יינקטו הליכים לגביהם.

ערבותנו זו ניתנת להעברה (א) לבנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידו כנאמן בטוחות עבור עצמו ועבור מממנים נוספים (נאמן הבטוחות); (ב) לגוף חלופי אשר יבוא בנעליכם כתוצאה מכל שינוי מבנה ו/או שינוי שם ו/או שינוי בעלי הזכויות במושכר; או (ג) לגוף חליף שימונה בהתאם להוראות הסכם הפרויקט. הודעה חתומה על ידכם ומאושרת ע"י עו"ד בדבר השנוי תהווה ראיה מספיקה לגבי זהות הגוף מקבל ההעברה.

לראיה באנו על החתום

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

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

עד לחתימה

שם: _____ ת.ז. _____ כתובת: _____

נספח "ח"

הרשאה לניהול המושכר על ידי בר רשות

1. למרות האמור בסעיף 19 להסכם השכירות, המשכירה תסכים כי השוכר ירשה לבר-רשות (להלן: "זכיון") לנהל את המושכר במקומו של השוכר ובלבד שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן.
2. על השוכר יהיה לפנות בכתב אל המשכירה ולבקש את אישורה לניהול המושכר ע"י זכיון ולהתקשרות עם זכיון בנוסח נספח ח/1 חתום על ידי השוכר. השוכר יצרף לבקשה את כל הפרטים הנחוצים בקשר לזכיון המוצע ולהסכם המוצע בין השוכר והזכיון. במידת הצורך ולפי שיקול דעתה של המשכירה, ימציא השוכר למשכירה פרטים ומסמכים נוספים, בקשר לזכיון המוצע ו/או להסכם המוצע בין השוכר והזכיון.
3. למשכירה שיקול דעת בלעדי ומוחלט באם לתת את אישורה לניהול המושכר ע"י זכיון כאמור.
4. בכל מקרה המשכירה לא תיתן את אישורה לניהול המושכר ע"י זכיון ולא ייכנס לתוקפו כל הסכם בין השוכר לבין הזכיון, אלא לאחר שהשוכר ימציא למשכירה והמשכירה תאשר לשוכר בכתב כי קיבלה לידיה, את כל המסמכים המפורטים להלן:
 - 4.1. כתב ערבות והתחייבות לשיפוי, בנוסח המצורף כנספח ח/1 לנספח זה, חתום ע"י השוכר.
 - 4.2. כתב התחייבות ושחרור, בנוסח המצורף כנספח ח/2 לכתב זה, חתום ע"י הזכיון.
 - 4.3. ערבות בנקאית (ככל שלא הומצאה ערבות בנקאית על ידי השוכר) ושאר הביטחונות, כאמור בהסכם השכירות, מטעם הזכיון, בנוסף לאלה של השוכר. להסרת ספק – לגבי הערבות הבנקאית – מוסכם כי די יהא בהמצאת ערבות בנקאית כנדרש לפי להסכם השכירות, זאת בין אם זו הומצאה על ידי ומטעם השוכר ו/או על ידי הזכיון ומטעמו ואין צורך בכפל ערבויות בנקאיות.
 - 4.4. הודעה לרשות המקומית בדבר שינוי מחזיק.
5. כל עוד לא קיבל השוכר את אישורה בכתב של המשכירה, לא ייכנס כל הסכם עם הזכיון לתוקפו.
6. המשכירה תהא רשאית לאחר תקופת מה לחזור בה מהסכמתה ובמקרה זה תבוטל הרשאת המשכירה לגבי הזכיון שאושר, וזאת בתוקף החל מ – 30 ימים ממועד מסירת הודעת המשכירה על כך
7. השוכר מתחייב כי כל הסכם עם זכיון יכלול הצהרה של הזכיון כי קרא את ההסכם שבין השוכר והמשכירה על נספחו (לרבות נספח י"י), כי ידוע לו כי כל זכויותיו על פי ההסכם בינו ובין השוכר כפופות לזכויות השוכר על פי ההסכם שבינו ובין המשכירה, וכי ההסכם בינו ובין השוכר יכנס לתוקפו רק לאחר התמלאות כל התנאים בנספח זה.
8. השוכר מתחייב כי תום תוקפו של כל הסכם עם זכיון יהיה במועד קודם או זהה למועד תום תוקפו של הסכם השוכר עם המשכירה (לא כולל הארכה), וכי כל הסכם עם זכיון יכלול הוראה מפורשת הקובעת כי תוקפו של הסכם השוכר עם הזכיון תלוי ומותנה בתוקפו של הסכם השוכר עם המשכירה, ופקיעתו של האחרון, בין אם מפאת הגיעו לסיומו ובין אם מכל סיבה אחרת, תפקיע ותסיים מיידית ובו זמנית את הסכם השוכר עם הזכיון.
9. המשכירה תהא רשאית אך לא חייבת להודיע לשוכר כי היא מבקשת שדמי השכירות ישולמו לידיה ישירות על ידי הזכיון, הכל בהתאם להוראות נספח י"י, ובמקרה שכזה היא תוציא חשבונית מס ישירות לזכיון. מובהר כי אין בתשלום דמי השכירות ישירות על ידי הזכיון כדי ליצור יחסי שכירות או יחסים כלשהם בין המשכירה לבין הזכיון ו/או כדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.
10. למען הסר ספק מובהר בזה, כי השוכר נשאר ויישאר אחראית כלפי המשכירה למילוי כל הוראות ההסכם שבינו ובין המשכירה וכי אין בכתב זה ו/או בהענקת רשות לזכיון בכדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות עם המשכירה, כולן או מקצתן.

השוכר

המשכירה

נספח "ח/1"

כתב ערבות והתחייבות לשיפוי

[לחתימה על ידי השוכר]

הואיל ועמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד (להלן: "המשכירה") התקשרה בהסכם מיום _____ עם _____ (להלן: "השוכר"), על פיו שגר השוכר מושכר בשטח המסחרי בבית החולים אסותא אשדוד (להלן בהתאמה: "המושכר" ו-"הסכם השכירות");

והואיל ובהתאם למפורט בנספח ח' להסכם השכירות (להלן: "הנספח") מעוניין השוכר להתקשר עם _____ ת.ז. ח.פ. _____ מרחוב _____ (להלן: "הזכין") בהסכם לניהול המושכר (להלן: "הסכם הזכין");

והואיל ובהסכם הזכין קיבל על עצמו הזכין התחייבויות שונות כלפי המשכירה; לפיכך ובהתאם לזאת השוכר מצהיר ומתחייב כדלהלן:

- השוכר ערב בזאת באופן מוחלט וללא כל תנאי לקיום כל התחייבויות הזכין כלפי המשכירה.
- השוכר מתחייב בזאת כי עם דרישתה הראשונה של המשכירה, ומבלי שתחול על המשכירה כל חובה לפנות תחילה אל הזכין בדרישה כי יקיים את התחייבויותיו כלפי המשכירה, כולן או מקצתן, ימלא השוכר ויקיים את כל התחייבויות הזכין כלפי המשכירה, כפי שיידרש לכך על ידי המשכירה.
- במידה והזכין יפר את התחייבויותיו, כולן או מקצתן, על פי הסכם הזכין, וההפרה לא תוקנה על-ידי השוכר, ייחשב הדבר להפרת הסכם השכירות על ידי השוכר והשוכר מתחייב בזאת באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המשכירה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אבדן רווחים, ישירים ו/או עקיפים, שיגרמו למשכירה עקב הפרה כאמור, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, מומחים ויועצים וזאת מבלי לפגוע בזכותה של המשכירה לקבלת כל תרופה על-פי דין ועל פי הסכם השכירות.
- התחייבויות השוכר הכלולות בכתב זה, כולן או מקצתן, דינן, לכל דבר וענין כדין התחייבויות השוכר בהסכם השכירות, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ולענין התרופות המוקנות למשכירה, על פי הסכם השכירות, בגין הפרתו על ידי השוכר ולמשכירה יעמדו כל התרופות והסעדים המוקנים לה על פי הסכם השכירות הן כלפי השוכר והן כלפי הזכין, לבי בחירתה של המשכירה.
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל הערבויות והביטחונויות שהתחייב השוכר להמציא ו/או המציא למשכירה, להבטחת התחייבויותיו על פי הסכם השכירות, ישמשו גם להבטחת התחייבויותיו של השוכר על פי כתב התחייבות זה.
- כתב התחייבות זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

ולראיה באנו על החתום:

תאריך: _____ שם נציג השוכר: _____ חתימת השוכר: _____

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, עו"ד של _____ ["השוכר"] מאשר בזאת בתוקף תפקידי כב"כ השוכר כי כתב התחייבות זה נחתם בידי _____ בעל ת.ז. מס' _____, אשר בהתאם לתקנון השוכר והחלטותיו, מחייב בחתימתו בצירוף חותמת השוכר ו/או שמו המודפס את השוכר לכל דבר ועניין.

תאריך + חתימה

כתב ערבות

(במקרה שהשוכר הינו גוף מאוגד/חברה/שותפות)

אנחנו מסכימים ומחילים את ערבותינו להסכם השכירות גם על כתב ערבות והתחייבות זה.

חתימה:	חתימה:	חתימה:
שם:	שם:	שם:
ת.ז.:	ת.ז.:	ת.ז.:
תאריך:	תאריך:	תאריך:

נספח "ח/2"

כתב התחייבות ושחרור

(לחתימה על ידי זכייך)

אנו הח"מ _____ ת.ז. / ח.פ.

מרחוב _____

_____ (להלן: "הזכייך") מאשרים ומצהירים

כדלהלן:

1. _____ (להלן: "השוכר") התקשר עם עמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד (להלן: "המשכירה") בחוזה שכירות (להלן: "הסכם השכירות") לפיו שכר השוכר מהמשכירה מושכר בבית החולים אסותא אשדוד (להלן: "המושכר");

הואיל

ועל פי האמור בהסכם השכירות ביקש השוכר את הסכמת המשכירה כי הזכייך יורשה להשתמש במושכר כבר-רשות;

והואיל:

לפיכך ובהתאם לזאת אנו מצהירים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה כלפי המשכירה כדלהלן:

1. אנו מאשרים כי אין לנו ו/או לא תהיה לנו כל זכות שהיא כלפי המשכירה בקשר עם המושכר, וכי כל זכות שיש לנו ו/או שתהיה לנו ביחס למושכר הינה ו/או תהיה כלפי השוכר וכלפיו בלבד.

2. אנו מוותרים בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהם כלפי המשכירה בקשר לשימוש במושכר, ומשחררים את המשכירה מכל אחריות ו/או חובה שהם כלפינו בקשר למושכר.

3. אנו מוותרים על כל סעד שבדין כנגד המשכירה ובמיוחד על זכותנו לסעד של צו-מניעה זמני או קבוע כנגד המשכירה. ויתור זה נעשה במודע שכן ברור לנו שבעל דברנו היחיד לענן השימוש במושכר הוא השוכר.

4. אנו מתחייבים ומסכימים כי כל ההליכים, הסעדים והתרופות שעומדים למשכירה כנגד השוכר על-פי הסכם השכירות יעמדו לה גם כלפינו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בקשר לפינוי המושכר, ואילו לנו לא יהיו כל זכויות, הגנות, סעדים, או תרופות כנגד המשכירה.

5. אנו מצהירים כי קראנו את הסכם השכירות של השוכר עם המשכירה על נספחיו. כי ידוע לנו כי כל זכות שלנו ביחס למושכר כפופה לאמור בהסכם השכירות וכי כל הסכם בינינו ובין השוכר ביחס למושכר יכנס לתוקפו, על אף האמור בכל מקום אחר, אך ורק לאחר התמלאות כל התנאים הנקובים בנספח ח' להסכם השכירות. מבלי לגרוע מכלליות האמור אנו מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכירה ביחס לכל שינוי ו/או תוספת שיבוצעו על ידנו, וידוע לנו שכל הוראות הסכם השכירות ביחס לשינויים ו/או תוספות במושכר יחולו גם כלפינו. אנו מתחייבים לפנות את המושכר מייד עם ביטול הסכם השכירות, במקרה בו בוטל הסכם השכירות מכל סיבה שהיא (וזאת אף במקרה בו אנו עמדתו בכל התחייבויותינו), ומייד עם תום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות.

6. בנוסף לאמור לעיל, אנו מתחייבים בזאת כלפי המשכירה בכל החיובים והחובות שמתחייב בהם השוכר בהסכם השכירות ועל פיו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבותנו זו הינה עצמאית, נפרדת ובלתי תלויה בהתחייבות השוכר כלפי המשכירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אנו מתחייבים לאפשר למשכירה לעיין בספרי החשבונות שלנו ומתחייבים ליתן למשכירה דיווחים בדבר הפדיון שלנו, כהגדרתו בהסכם השכירות, לרבות אישור ר"ח בדבר הפדיון, וזאת מעת לעת מייד עם דרישתה של המשכירה.

ידוע לנו כי המשכירה תהא רשאית לבקש כי דמי השכירות ישולמו ישירות על ידנו למשכירה, הכל בהתאם להוראות נספח "י" והמשכירה תוציא לנו כנגד תשלום זה חשבונית מס כדין, וכי לא יהיה בעובדה זו כדי לשנות את כל האמור לעיל ו/או כדי ליצור יחסי שכירות כלשהם בינינו לבין המשכירה.

7. אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המשכירה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אובדן רווחים, ישירים או עקיפים שיגרמו למשכירה בגין או בהקשר לקביעה כאמור בסעיף 4 לעיל ו/או בגין או בהקשר להפרה של התחייבות מהתחייבויותינו הכלולות בכתב זה.

8. כתב זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

ולחלן באנו על החתום :

חתימת הזכין

ע"י _____ (שם ותפקיד)

וע"י _____ (שם ותפקיד)

כתב ערבות

(במקרה שהזכין הינו גוף מאוגד/חברה/שותפות)

אנו החתומים מטה מתחייבים כאמור לעיל ביחד ולחוד, באופן אישי ומוחלט וללא כל תנאי וסייג, וערבים בזאת ביחד ולחוד, באופן אישי ומוחלט, וללא כל תנאי וסייג לקיום כל התחייבויות הזכין על-פי כתב התחייבות זה.

חתימה :	חתימה :	חתימה :
שם :	שם :	שם :
ת.ז. :	ת.ז. :	ת.ז. :
תאריך :	תאריך :	תאריך :

נספח "ט"

י פ ו י - כ ח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961

אנו הח"מ _____, ח.פ. _____ ממנים בזה את עוה"ד יעקב ברנט ו/או יעל (נאמן) בר-שי ו/או שרון פטל ו/או צוריאל פיקאר ו/או קארין פריד ו/או ליטל וולפוביץ' ו/או אביב פריאנטי ו/או אליירן דוייב ו/או הראל אלעזר ו/או דן מנדלבאום ו/או (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי-כחנו החוקיים ולשם עשייה בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למחוק ולבטל את הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין על הזכויות של **עמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד** (להלן: "**צד ג'**"), במקרקעין הידועים כמגרש 2 לפי תב"ע 105/101/02/3 (חלק מחלקה 4 וחלק מחלקה 6 בגוש 2022) (להלן: "**המקרקעין**").
2. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני לשכת רישום המקרקעין, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות אבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר, לרבות חתימה על בקשה לביטול הערת אזהרה.
3. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג', שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פירוקנו ו/או מינוי כונס נכסים לנכסנו והוא יחייב גם כל מפרק ו/או כונס שימונה לנו.
4. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין ולאנשים אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום היום __ לחודש _____ שנת _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר/ת בזאת את החתימה דלעיל.

עו"ד _____

נספח "י"

נספח להסכם

שבין: _____ ח.פ. _____ (להלן: "השוכר")

לבין: עמותת בית החולים הציבורי אסותא אשדוד (להלן: "המשכיר")

הואיל וביום _____ חתמו הצדדים על הסכם שכירות (להלן: "ההסכם"), לפיו השוכר שכר מהמשכיר יחידה בשטח המסחרי כמפורט בהסכם (להלן: "המושכר") בבית החולים אסותא אשדוד (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין הידועים כמגרש 2 לפי תב"ע 105/101/02/3 (חלק מחלקה 4 וחלק מחלקה 6 בגוש 2022) (להלן: "המקרקעין");

והואיל וברצון הצדדים להוסיף להסכם את נספח זה אשר מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם;

לפיכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. השוכר מצהיר ומאשר שידוע לו כי:

1.1 המשכיר מקבל ו/או יקבל מבנק לאומי לישראל בע"מ, ומממנים נוספים אשר יכול שיצטרפו לו (להלן: "המממנים") אשראים ושירותים בנקאיים שונים (להלן: "האשראי").

1.2 להבטחת האשראי יצר ו/או יצור המשכיר, לפי הענין, משכנתא ושעבודים, לרבות המחאה על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיו בקשר עם המקרקעין ועם הפרויקט, לרבות המושכר, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בתפקידו כנאמן בטוחות עבור המממנים ("הבנק" או "נאמן הבטוחות" ו- "השעבודים", בהתאמה) וזכויות נאמן הבטוחות והמממנים על פי השעבודים גוברות על זכויות השוכר במושכר ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין (ככל שישנן).

1.3 ובמסגרת השעבודים, המשכיר המחה ו/או ימחה לנאמן הבטוחות, בהמחאה על דרך השעבוד, ראשון בדרגה, את כל הזכויות שיש למשכיר או שיהיו למשכיר, מדי פעם בפעם, בגין ועל פי ההסכם או כנובע ממנו ו/או בגין כל ערבויות או בטוחות אחרות מכל מין וסוג שהוא שהומצאו או יומצאו למשכיר בקשר להסכם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, את כל הכספים המשתלמים על פי ההסכם או כנובע ממנו.

1.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1.2 לעיל, במקרה בו יממש נאמן הבטוחות את השעבודים שנוצרו ו/או שיווצרו לטובתו וזאת לאחר השלמת בניית המושכר כדן ומסירת החזקה בו לידי השוכר, אזי - בכפוף לכך שהשוכר עומד בתנאי ההסכם, לרבות נספח זה - מימוש השעבודים יעשה בכפוף לזכויות השוכר לשכור את המושכר באופן ובתנאים שנקבעו על פי ההסכם.

2. המשכיר מורה בזאת לשוכר, בהוראה בלתי חוזרת, והשוכר מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר, לשלם ישירות אך ורק לחשבון מס' 164723/07 ע"ש אסותא אשדוד בסניף 800 של בנק לאומי לישראל בע"מ, או, ככל שיוורה על כך נאמן הבטוחות, לחשבון בנק אחר את כל הכספים והתשלומים המגיעים ושיגיעו מהשוכר למשכיר על פי ההסכם, או כנובע ממנו ובגין כל ערבויות או בטוחות אחרות מכל מין וסוג שהוא שהומצאו או יומצאו למשכיר בקשר להסכם.

3. השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שאין לנאמן הבטוחות או למממנים כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם המושכר ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור ידוע לשוכר שאין לנאמן הבטוחות או למממנים כל מחויבות כלפי המשכיר ו/או

כלפיו, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מהתחייבויות המשכיר כלפי השוכר על פי ההסכם, וכי החבות לבצע את כל התחייבויות המשכיר תמשיך להיות מוטלת על המשכיר בלבד, ולא תחול על נאמן הבטוחות או על המממנים כל חבות או אחריות, מכל מין וסוג שהם, בקשר להפרה או אי קיום מצד המשכיר של התחייבות מהתחייבויותיו כלפי השוכר.

4. ידוע לשוכר כי אין לנאמן הבטוחות ו/או למממנים כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת אשראי כלשהו למשכיר ו/או אשראי כלשהו בקשר עם הפרויקט וכי כל הסכם שבין המשכיר לבין נאמן הבטוחות ו/או המממנים ו/או הוראותיו, אינם מקנים לו זכויות כלשהן. כן ידוע לשוכר כי אם וככל שהשקיע ו/או ישקיע כספים כלשהם מטעמו במושכר, אין להסיק מעצם ההשקעה אחריות כלשהי של נאמן הבטוחות ו/או המממנים כלפיו, לרבות, אך לא רק, אחריות להחזר כספים שהושקעו כאמור, והשוכר מסכים ומוותר מראש על העלאת טענה כלשהי בקשר עם האמור.

5. המשכיר והשוכר מסכימים ומתחייבים בזאת כי החל מתאריך החתימה על נספח זה לא יעשו כל שינוי או תוספת להסכם ו/או לנספח זה ללא קבלת הסכמת נאמן הבטוחות לכך בכתב ומראש.

6. השוכר מאשר בזאת כי הוא מוותר על זכות הקיזוז המוקנית לו על פי דין ו/או הסכם כלפי המשכיר.

7. השוכר מתחייב בזאת להודיע לנאמן הבטוחות, לפחות 30 (שלושים) יום מראש, על ביטול ההסכם מסיבה כלשהי.

8. השוכר מצהיר ומאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי העתק או צילום מההסכם ומנספח זה יימסרו למממנים ולנאמן הבטוחות וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידו של השוכר כלפיהם בקשר עם הזכויות המוקנות להם כאמור בנספח זה, וכן כי לא יוכל לחזור בו מהתחייבויותיו כאמור בהסכם ובנספח זה הואיל וזכויות נאמן הבטוחות והמממנים תלויות בהן.

9. השוכר והמשכיר מסכימים ומצהירים בזאת כי במקרה של סתירה בין ההסכם לתנאי נספח זה, גוברים תנאי נספח זה.

10. הוראות נספח זה מהוות הסכם לטובת אדם שלישי לטובת נאמן הבטוחות והמממנים על פי סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום _____ :

המשכיר

השוכר

נספח "יא"

בוטל

נספח "יב" תקנון הפרויקט

התקנון דלהלן כולל תקנות, כללים והוראות החלים על כל השוכרים, שוכרי המשנה ומחזיקי שטחים בשטח המסחרי בפרויקט, והשמירה על הכללים וההוראות שבו הם בבחינת תנאי מהותי בהסכם השכירות שבין השוכר למשכירה.

מטרת התקנון היא הבטחת ניהול עסקים ברמה ובאיכות גבוהים בשטח המסחרי בפרויקט. הצורך בכללי התנהגות אחידים נגזר מניהולו של השטח המסחרי כקומפלקס אחד, באופן שלרמה ולאיכות ניהול העסקים בכל מושכר יש השפעה מיידית על כלל השטח המסחרי בפרויקט. חברת הניהול תהיה רשאית, מפעם לפעם, להוסיף ו/או לגרוע מהוראות תקנון זה, וכל שינוי כאמור יחייב את השוכר לכל דבר ועניין.

1. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדלים העלולים בצורה זו או אחרת לגרום:

- א. נזק, אובדן או פגיעה לרכוש המשכירה או שוכרים אחרים ובכלל זה לשטחים הציבוריים בפרויקט ומתקניו.
- ב. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכשו של כל אדם מקרב ציבור המשתמשים בפרויקט לרבות כל מבקר או לקוח מבין הקהל הרחב.
- ג. מטרד או הפרעה אחרת מכל סוג שהוא לרבות מטרדי רעש, הכרזה ברמקול ו/או השמעת מוסיקה ו/או אופן פרסום העלול להוות מטרד לבעלי העסקים האחרים בפרויקט ולציבור הרחב.
- ד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יימנע השוכר ו/או עובדיו והבאים מטעמו מגרימת רעש שישמע מחוץ לשטחי המושכר ו/או הפצת ריחות שיורגשו מחוץ לשטחי המושכר. עם דרישת המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
- לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת הניהול הרשות בידי מי מהן לגרום להפסקת או הסרת המפגע ו/או המטרד ע"י השוכר ולחייבו בהוצאות לסילוק המטרד, ולשוכר לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
- ה. בנוסף לאמור בהסכם השכירות ואף אם ניתן לשוכר רישיון או היתר וכל רשות שהיא הוא מתחייב לא לעשות במושכר כל שימוש שאינו מתיישב עם אופיו של הפרויקט ו/או הקשור באחד העיסוקים המפורטים ברשימה המפורטת להלן:
 1. פעולות שיש בהן כדי ליצור אבק.
 2. שימושים הקשורים בשימוש בחומרים רעילים ו/או הזרמת חומרים רעילים למערכת הביוב ובניקוז בפרויקט.
 3. הפעלת מכונות הגורמות לרעש מעבר למותר או באופן שיש בו כדי ליצור מטרד או הפרעה לעסקים סמוכים ולמשתמשים אחרים בפרויקט.
 4. פעולות המדיפות ריחות ורעש.
 5. השוכר לא יחזיק כל סחורה ו/או אריזות מכל מין וסוג שהוא, חפצים, כלים, ציוד ומתקנים מחוץ לשטחי המושכר.

2. השוכר לא יחזיק כל סחורה ו/או אריזות מכל מין וסוג שהוא, חפצים, כלים, ציוד ומתקנים השטחים הציבוריים בחניונים ובמעבר וכן ימנע מלהעמיד שולחנות ו/או כיסאות ו/או סטנדים מכל מין וסוג שהוא ו/או שלטים מכל מין וסוג שהוא בשטחים הציבוריים, בחניונים ובמעברים. הפרת סעיף זה תגרור קנס בסך של 300 ₪ בגין כל הפרה, והמפר ו/או שלוחו יידרשו לשלם את הקנס מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול רשאית לשנות את גובה הקנס מעת לעת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

3. השוכר מתחייב לפרוק סחורה אך ורק ובמקומות המיועדים לכך בשטח הפרויקט ובשעות המיועדות לכך כפי שייקבע על-ידי המשכירה או חברת הניהול, ומתחייב להישמע להוראות חברת הניהול בעניין זה. כן מתחייב השוכר שלא להפריע לתנועת הולכי רגל ו/או כלי רכב

בשבילי הפרויקט ולא לחנות ו/או לעצור במקום המיועד לרכב כיבוי והצלה. השוכר מתחייב להורות לספקיו ו/או לכל אדם אחר מטעמו לנהוג בהתאם להוראות ס"ק זה. שוכר שיפר הוראה זו, ייקנס בסך של 300 ש"ח, בגין כל הפרה ויידרש לשלם את הקנס מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול רשאית לשנות את גובה הקנס מעת לעת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

4. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או באי כוחן הפועלים בשמן או מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעתן מטרד ו/או הפרעה, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.

5. השוכר ימנע מכל העמסת יתר בשטח המושכר או בשטחים הציבוריים העלולה לגרום לנזק לרצפות או החורגת מהמשקל המותר. הפרת סעיף זה תגרור קנס בסך של 300 ₪ בגין כל הפרה, והמפר ו/או שלוחו יידרשו לשלם את הקנס מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול רשאית לשנות את גובה הקנס מעת לעת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

6. שעות ההפעלה, פתיחה וסגירה של מושכרים יהיו כפי שיקבע על ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה ובהתאם לכל הוראת חוק ו/או תקנות עזר עירונית או אחרת. שוכרים אשר לא יפתחו את המושכר בשעות שיידרשו על ידי חברת הניהול (דהיינו, פתיחת המושכר ו/או סגירה מוקדמת כאמור יעלה על 10 דקות) ייקנסו בסך של 300 ש"ח בגין כל הפרה ויידרש לשלם את הקנס מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול רשאית לשנות את גובה הקנס מעת לעת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. חברת הניהול תהא רשאית לחייב את השוכר לשאת בתשלום גבוה מסכים זה במידה והאיחור יעלה על 10 דקות.

7. השוכר מתחייב כי המושכר וסביבתו ישמר מסודר ונקי.

8. השוכר מתחייב לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המושכר, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים במושכר ו/או באזורי הישיבה הקשורים למושכר או לעסקו של השוכר. כמו כן, מתחייב השוכר למנוע מעובדיו עישון בשטחי הפרויקט שהינם מבנים סגורים, מסדרונות, חדרי מדרגות, חניון, מעברים סגורים וכיוצ"ב. ככל שתופר הוראת איסור עישון זו, יחויב השוכר לשלם למשכירה ו/או לחברת הניהול קנס כספי בסך של 300 ש"ח בגין כל הפרה, מייד עם דרישתן הראשונה. חברת הניהול תהא רשאית לשנות את גובה הקנס כאמור מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיחויבו המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן בקנס ו/או בתשלום כלשהו בגין עישון כאמור על פי החוק הגבלת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983 ואו על פי כל חוק אחר, ישפה ו/או יפצה השוכר את המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן באופן מלא בגין כל קנס ו/או תשלום כאמור.

9. לאחר שעות הסגירה מתחייב השוכר להשאיר תאורת חירום למשך כל שעות הלילה.

10. על פי דרישת המשכירה ו/או חברת הניהול, יופסקו מידית כל מעשה, פעולה או ניהול של עסק, אשר לדעת המשכירה יש בהם כדי להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת לציבור הרחב ו/או לבעלי העסקים האחרים בפרויקט.

11. השוכר ימנע מהשמדת סחורות פגומות או כל חפץ מכל סוג שהוא בדרך של העלאת אש בשטח הפרויקט או בסמוך לו.

12. השוכר לא ישאיר כל פסולת, אשפה, או כל חפץ בלתי נדרש בתחומי הפרויקט או בשטחים הסמוכים אליו, ויפנה כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג בפרויקט ואשר תפורסם על ידי חברת הניהול. שוכר אשר לא יפעל כאמור בסעיף זה ו/או יגרום להפרעה כלשהי במסגרת פינוי פסולת ו/או אשפה מהמושכר, יחויב לשאת בתשלום של 300 ש"ח

בגין כל הפרה ויידרש לשלם את הקנס מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול רשאית לשנות את גובה הקנס מעת לעת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

13. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת הניהול למנוע מעובדי השוכר שימוש חופשי במקומות חניה המיועדים לציבור הרחב בכל דרך אשר תראה למשכירה ו/או לחברת הניהול, בלי שלשוכר תהיה הזכות לערער על קביעתן בעניין זה.

14. השוכר וכל הבא מטעמו או מבקריו חייבים להשתמש אך ורק במקומות החנייה המוסדרים ובחניונים, וחל איסור מוחלט לחנות במקומות המיועדים לפריקה וטעינה ו/או על מדרכות ו/או שטחים ציבוריים בפרויקט ובסביבתו ו/או חניה בסימון אדום לבן. סעיף זה חל על כל סוגי הרכבים, לרבות אופנועים. הפרת סעיף זה תגרור קנס בסך של 300 ₪ בגין כל הפרה, והמפר ו/או שלוחו יידרשו לשלם את הקנס מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול רשאית לשנות את גובה הקנס מעת לעת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

15. על השוכר וכל הבא מטעמו או מבקריו חל איסור מוחלט לעשות שימוש במעליות לצורכי העברת מטענים כבדים ו/או אופנועים מכל מין וסוג שהוא. הפרת סעיף זה תגרור קנס בסך של 300 ₪ בגין כל הפרה, והמפר ו/או שלוחו יידרשו לשלם את הקנס מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול רשאית לשנות את גובה הקנס מעת לעת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

16. השוכר עובדיו ומבקריו ישמעו להוראות השילוט וההכוונה וישתמשו לשם גישה למושכר ולמקומות השונים בפרויקט רק בדרכים ובכניסות שיעדו לשם כל על ידי חברת הניהול.

17. התקנון הנו כפוף להסכם השכירות במובן זה שלכל המונחים בו תינתן משמעותם על פי הסכם השכירות ובכל מקרה של אי התאמה בין הוראות התקנון להוראות הסכם השכירות תגברנה האחרונות אלא אם באו הוראותיו של התקנון להוסיף על הוראות הסכם השכירות.

נספח "יג"
כתב סודיות

אני הח"מ _____ ת.ז. / ח.פ. _____ מרח' _____
(להלן- "**המתחייב**") מצהיר ומתחייב בזה כלפי עמותת בית

החולים הציבורי אסותא אשדוד (להלן- "**אסותא**") כדלקמן (האמור להלן בלשון זכר, במשמע גם בלשון נקבה):

1. ידוע לי כי במסגרת התקשרותי ו/או פעילותי עם אסותא ו/או מי מטעמה, אני עשוי להיות חשוף, בין היתר, למידע לגבי אסותא ו/או מי מטעמה לרבות מבטחיה, ובכלל זה מידע בעל אופי כלכלי-מסחרי ו/או מידע רפואי ו/או כל מידע אחר (להלן- "**המידע**").
2. אני מתחייב לשמור בסודיות מוחלטת את המידע כאמור לעיל, בין בעל פה ובין בכתב, לרבות כל דו"ח, תוכנית, חומר, מסמך, רשימה, מאגר מידע וכיו"ב (להלן- "**מסמכים**"), אשר יועברו אלי ו/או שיגיעו לידיעתי במהלך ו/או עקב התקשרותי ו/או פעילותי כאמור לעיל.
3. מבלי להמעיט מכלליות האמור לעיל, אני מתחייב כי לא אעביר את המידע בכל דרך שהיא, לא אעניק את המידע בתמורה או שלא בתמורה ולא אמסור, אפרסם, אגלה, אעתיק או אשתמש במידע שלא בהקשר להתקשרותי עם אסותא ו/או מי מטעמה.
4. מבלי להמעיט מכלליות האמור לעיל, אני מתחייב בזה שלא אעביר כל מידע כאמור לעיל לצד שלישי ללא הסכמה מראש ובכתב מכס, ובכל מקרה אני מתחייב להחתים, כל מי מטעמי, אשר עבודתו נדרשת, נחוצה והכרחית לצורך ביצוע ההתקשרות עמכם, לרבות - אך לא רק - עובדי, יועצי, קבלני המשנה שלי וכל מי מטעמם של כל אלו, על כתב התחייבות לשמירת סודיות בנוסח דומה לכתב התחייבות זה, לפני שיובא מידע כלשהו כאמור לעיל לידיעתם.
5. מבלי להמעיט מכלליות האמור לעיל, אני מתחייב לנקוט אמצעים נאותים לשמירת הסודיות כאמור לעיל לגבי המידע שיגיע לידי במהלך התקשרותי עם אסותא ואשא בכל ההוצאות הכרוכות באבטחת המידע.
6. אני מתחייב לנקוט בכל אמצעי זהירות סביר לקיום התחייבויותי על פי כתב התחייבות זה, ולמנוע כל הפרה או הפרה צפויה שבאה ו/או תבוא לידיעתי, של הוראה מהוראות כתב התחייבות זה.
7. מבלי להמעיט מכלליות האמור לעיל, אני מתחייב לקיים בדקדקנות אחר הנחיות אסותא בנושא שמירת המידע בסודיות, כפי שיועברו אלי מעת לעת על ידי אסותא או מי מטעמה.

8. אני מתחייב לקיים את הוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו על פיו (להלן: "חוק הגנת הפרטיות"). הובא לידיעתי כי הפרת התחייבויותיי לפי מסמך זה ו/או התחייבויותיי במסגרת מתן שירותי הספק לפי ההסכם, או אי קיומן במלואן, מהווה עבירה פלילית ועוולה אזרחית לפי חוק הגנת הפרטיות וכן עבירה פלילית לפי סעיף 118 לחוק העונשין התשל"ז-1977.
9. אני מתחייב לדווח לחברה, על כל מקרה של אובדן מידע, לרבות כל חלק ממנו, ואשר הגיע לידי כאמור לעיל, סמוך לאחר אובדן המידע.
10. עם סיום התקשרותי עם אסותא, אני מתחייב להשיב לחברה את כל המסמכים כאמור לעיל אשר הגיעו לידי במהלך התקשרותי עם אסותא.
11. התחייבותי כאמור לעיל תהיה בתוקף למשך כל תקופת התקשרותי ו/או פעילותי עם אסותא ו/או מי מטעמה למן תחילתה ועד לחלוף 2 שנים מתום ההתקשרות בינינו. ואולם, מידע רגיש כגון סודות מסחריים ומידע רפואי ישמר על ידי בסודיות ללא הגבלת זמן.
12. בכל מקרה שאפר את התחייבויותיי דלעיל או כל חלק מהן, אני מתחייב לשפות ולפצות את אסותא, מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל הנזקים ו/או ההוצאות שיגרמו לו כתוצאה מהפרת התחייבויותיי כאמור בכתב התחייבות זה על אף כל האמור לעיל, מובהר כי התחייבותי כאמור לעיל לא תחול לגבי מידע שהוא נחלת הכלל או אשר הפך לנחלת הכלל באמצעי לגיטימי כגון פרסום שאיני אחראי לו ו/או לגבי מידע שהושג בדרך חוקית ומקובלת המתירה הפצתו ברבים כגון רכישת הזכות ו/או מידע שיש חובה לגלותו על פי דין ו/או ידע מקצועי כלל או מידע שנרכש בדרך חוקית לפני תחילת התקשרותי עם אסותא. למען הסר ספק, מוסכם כי בכל מקרה נטל ההוכחה לקיומן של נסיבות המסייגות את חובת הסודיות יהיה מוטל עלי לכל דבר ועניין.

ולראיה באתי על החתום,

חתימת המתחייב

תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מרח' _____ מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם המתחייב כאמור לעיל חתמו בפני על כתב התחייבות זה.

עורך דין

תאריך

תנאים מיוחדים

להסכם מיום _____ (להלן: "ההסכם העיקרי") עם _____

המונחים, ההגדרות וכל הוראות נספח זה, נועדו להוסיף ולהשלים את האמור בהסכם העיקרי אך לא לגרוע ממנו ויחשבו כחלק בלתי נפרד ממנו. לכל מונח אשר לא הוגדר במפורש בנספח זה תהא המשמעות הנודעת לו בהסכם העיקרי.

סעיפים בהסכם

סעיף 2.1 – "המושכר"

יחידה המסומנת כ: אורטופדיה, ספרים, אופנה בקומת הכניסה של בית החולים, המסומנת בתשריט **נספח "ב"** להסכם ("המושכר הראשי"). ידוע למציע שהציוד שנמצא במושכר במועד חתימת הסכם זה, ככל שנמצא, לא יהיה בעת מסירת החזקה והמושכר יימסר לשוכר כשהוא במצבו IS AS וללא הציוד כאמור. כל העבודות הנדרשות לשם התאמת המושכר לצרכי השוכר ובית העסק יבוצעו על-ידי השוכר, באחריותו הבלעדית ועל חשבונו והכל בכפוף לאישור המשכירה.

"מועד מסירת החזקה" – 23 ביולי, 2025, הכל בהתאם לאמור בסעיף 10 להסכם העיקרי.

"מועד פתיחת המושכר לציבור" – _____, וזאת מבלי לגרוע באמור בסעיף 10.5 ו-10.8 להסכם העיקרי.

"המדד הבסיסי" - מדד חודש מרץ שנת 2025, שיתפרסם ביום 15 לחודש אפריל שנת 2025.

"נציג המשכירה" – כל עוד לא נמסר לשוכר אחרת, נציגת המשכירה תהא לואי טיקולסקיאר, דוא"ל: LUCYT@ASSUTA.CO.IL.

סעיף 4 – "שטח המושכר" – 44 מ"ר ברוטו.

סעיף 5 – "מטרת השכירות" – חנות נוחות בסגנון סופרמרקט זעיר למכירת מוצרים. ברשימת המוצרים יהיו כלולים, בין היתר מאפים סגורים. בחנות הנוחות תימכר שתייה קלה בבקבוקים או פחיות (לא תותר מכירת שתייה קלה בבקבוקים של ליטר ויותר). כל הוספה או גריעה של מאכלים ו/או מוצרים כפופה לאישור מראש ובכתב של המזמינה. לא תותר כלל מכירת מוצרי אלכוהול ומשקאות אנרגיה לסוגיהם. לא תותר גם מכירת מתנות, מוצרי פופ, בלונים וכדומה.

סעיף 6 – "תקופות השכירות" -

"תקופת השכירות הראשונה" תקופה של 5 שנים ממועד מסירת החזקה.

"תקופות השכירות הנוספות" תקופה נוספת של שנתיים.

סעיף 7.1 – "דמי השכירות"

סעיף 7.1.1.1 דמי השכירות היסודיים:

בתקופת השכירות הראשונה – סך של _____ ₪
(_____, לחודש, בגין כל שטח המושכר ברוטו, והכל

בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. [דמי השכירות לא יפתחו מסך של 15,000 (חמישה עשר אלף ש"ח) לחודש].

סעיף 7.8 **"דמי שכירות בתקופות נוספות"** - דמי השכירות בגין תקופת השכירות הנוספת, ככל שתמומש, יועלו בתחילת תקופת השכירות הנוספת בשיעור של 10% (עשרה אחוזים) מעל לדמי השכירות החלים ערב תקופת שכירות נוספת בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

סעיף 7.9 **"תשלום ראשון ע"ח דמי השכירות"** - במעמד חתימת ההסכם השוכר יפקיד בדי המשכירה סך דמי שכירות עבור שלושה חודשים בתוספת דמי ניהול לשני חודשים בתוספת מע"מ כדין.

השוכר יעביר למשכירה ביחד עם דמי השכירות עבור הרבעון השני לתקופת השכירות הראשונה את התשלום בגין הפרשי הצמדה, בהתאם לחשבון שיועבר אליו על ידי המשכירה.

סעיף 9.10 מועד קבלת תוכניות לאישור המשכירה לשינויים יהיה עד ליום 10 ביולי 2025.

סעיף 10.1 **"המועד המשוער למסירת החזקה"** – המועד המשוער למסירת החזקה הינו 23 ביולי, 2025 ובכפוף לאמור בסעיף 10 להסכם העיקרי.

סעיף 10.10 **"שעות פעילות המושכר"** – בימים א'-ה' המושכר יפתח לכל המוקדם ב-07:00 ולכל המאוחר ב-10:00 וייסגר ב-23:00. ביום שישי המושכר יהיה פתוח לציבור בין השעות 07:00 ועד שעה לפני כניסת שבת. למרות האמור לעיל ובאישור המזמינה מראש ובכתב, תותר פתיחת המושכר בשעות אחרות.

סעיף 16.7 **"איש קשר השוכר"** _____, טלפון: _____, דוא"ל: _____.

סעיף 23 **"בטחונות"**

ערבות בנקאית – במועד חתימת הצדדים על הסכם זה, ימסור השוכר למשכיר ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב להסכם זה בסכום השווה לדמי שכירות יסודיים לפי שיעורם בתקופת השכירות הראשונה לשלושה חודשים בתוספת דמי ניהול לשני חודשים, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן והכל בתוספת מע"מ כדין.

תנאים מיוחדים

על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם או בנספחיו:

1. לשוכר יינתן "גרייס" בתשלום דמי השכירות ממועד מסירת החזקה במושכר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ועד ליום 1 בספטמבר, 2025, או יום פתיחת המושכר, לפי המוקדם מביניהם (**"תקופת הגרייס"**). בתקופת הגרייס לא ישולמו על-ידי השוכר דמי שכירות (בלבד), וזאת מבלי לגרוע מכל תשלום אחר החל על השוכר על פי הסכם השכירות.
2. דמי הניהול ישולמו החל ממועד מסירת החזקה.
3. הוראות בנוגע למושכר המיועד לממכר מזון ומשקאות מצורפות **"נספח 2א"** להסכם, ומהוות חלק בלתי נפרד מההסכם.
4. "אמנת שירות" מצורפת **"נספח 3א"** להסכם, והשוכר מתחייב ליתן את השירות במושכר בהתאם להוראות **"שנספח 3א"**.
5. השוכר יציב במיקום נגיש במושכר מתקן מים מינרליים לשתיה לשימוש הציבור ללא תשלום. השוכר ידאג לאספקת כוסות חד פעמיות שיוצבו בסמוך למתקן וכן לפח אשפה שירוקן תכופות בהתאם לצורך.

השוכר

המשכירה

נספח "א1"

תפריט המוצרים שיימכרו במושכר לרבות מחיריהם