

מדינת ישראל – משרד הבריאות

המרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה פוריה

מכרז פומבי מספר 3/2018

**הקמה, ניהול ותפעול בית קפה
במרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה, פוריה (להלן: "המרכז הרפואי")**

נובמבר 2018

**מכרז פומבי מספר 3/2018
להקמה, ניהול ותפעול בית קפה
במרכז הרפואי פוריה**

1. המרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה, פוריה (להלן – "המזמין" / "המרכז הרפואי") מזמין בזה הצעת מחיר למתן שרותי הקמה והפעלת בית קפה (להלן – "בית קפה").
2. נוסח המכרז מופיע באתר האינטרנט של המרכז הרפואי בכתובת: www.poria.health.gov.il
3. את ההצעות בחוברת המכרז יש להגיש במעטפה סגורה המצורפת, נושאת ציון מכרז מס' 3/2018 במסירה אישית (לא לשלוח בדואר) **עד ליום 10.12.2018 בשעה 12:00 (להלן – "המועד הקובע")** בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, במחסן המשקי.
אין לציין את שם מגיש ההצעה על המעטפה.
4. אי מילוי תנאי ו/או צירוף מסמך כלשהו ו/או כל חסר ו/או עריכת שינוי/תוספת במסמכים ובתנאי המכרז ו/או כל הסתייגות בין ע"י תוספת בגוף המסמכים, ובין ע"י מכתב לוואי ובין ע"י כל דרך אחרת, פרט לאמור במסמכי המכרז, לא יהיו ברי תוקף והם עשויים לגרום לאי הבאת ההצעה לדיון ופסילתה.
5. המזמין אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא ואין בהוצאת הזמנה זו כדי לחייב את המזמין להוציא את ההזמנה לפועל.
6. לפרטים נוספים ניתן לפנות בכתב למשרד ההנהלה האדמיניסטרטיבית באמצעות דוא"ל zlevi@pmc.gov.il המזמין לא יתחשב בפרטים/מידע שנמסרו ע"י גורם אחר.
פניות יתקבלו עד ליום 3.12.2018 בלבד.

בברכה,

שמעון סבח
מנהל אדמיניסטרטיבי
ויו"ר וועדת מכרזים

מכרז פומבי מספר 3/2018
הפעלת בית קפה
במרכז הרפואי פוריה

תכולה :

1. תנאים כלליים של המכרז – מסמך א'.
2. מפרט – מסמך ב'
3. הצהרת המשתתף במכרז והצעת מחיר – מסמך ג'.
4. תשקיף משתתף – מסמך ד'.
5. דוגמת הסכם – מסמך ה'.
נספחים להסכם :
נספח א' - נספח התנאים המיוחדים
נספח ב' - התוכניות
נספח ג'1 - המפרט הטכני לעבודות בר הרשות
נספח ג'2 - מפרט הטכני לעבודות בר הרשות
נספח ד' - אישור עריכת ביטוח עבודות בר הרשות
נספח ה' - אישור עריכת ביטוחי בר הרשות
נספח ו' - נוסח ערבות בנקאית
נספח ז' - נוסח שטר החוב
6. דוגמת כתב ערבות מכרז – מסמך ו'
7. נוסח אישור רואה חשבון לעמידה בתנאים סוציאליים – מסמך ז'
8. תשריט בקנה מידה לצורך הכנת תוכנית העמדה והדמיה - מסמך ח'

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

**מכרז פומבי מספר 3/2018
הפעלת בית קפה
במרכז הרפואי פוריה**

תנאים כלליים

1. הגדרות

המזמין/ואו המרכז הרפואי - המרכז הרפואי פוריה.

הספק - הזוכה במכרז 3/2018 לרבות עובדיו, שליחיו, זכייין מטעמו, וכל מי שיעסוק בביצוע התקשרות ו/או ההסכם מטעמו, הכול לפי העניין.

2. כללי

2.1. המרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה, פוריה (להלן - "המזמין") מזמין בזה הצעות להפעלת בית קפה במרכז הרפואי פורייה (להלן - "בית הקפה"), בהתאם לתנאים ולדרישות המפורטים במסמכי המכרז שלהלן.

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

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

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

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

3. תנאי סף להשתתפות במכרז

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

3.1. על המציע לצרף להצעתו המחאה בנקאית או ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית, לא צמודה, לפקודת המזמין, על סך 50,000 ש"ח להבטחת קיום תנאי מסמכי המכרז, עפ"י הנוסח המצ"ב למסמך זה – מסמך ו'. **הערבות תהיה בתוקף עד ליום 10.4.2019.**

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

לא תתקבל ערבות של צד ג' כלשהו.

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

3.2. על המציע להשתתף בסיוור מציעים שיערך ב- **18.11.2018 בשעה 12:00** מקום מפגש בחדר ישיבות במשרדי הנהלת המרכז הרפואי (מבנה 3) במרכז הרפואי פדה פוריה.

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

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

3.5. על המציע להפעיל (לרבות בדרך של הפעלה על ידי זכיינים) במשך תקופה רציפה של לפחות 3 שנים האחרונות לפחות שלושה בתי קפה תחת אותה רשת בתי קפה.

למען הסר ספק הגדרת "בית קפה" הינה עסק קמעונאי בחלל מעטפת מסודרת ולא כל סוג של עגלה או דלפק או דוכן. כמו כן מובהר כי הגדרת בית קפה הינה מסעדה איכותית המוכרת מגוון מוצרים- הנמכרים ברשתות קפה כגון: כריכים לסוגיהם, דברי מאפה, מאפה בוקר, עוגות, עוגיות, סלטים, שתיה קלה, קפה ומוצרים. יובהר עוד כי על המציע להיות בעל יכולת לאפיה במקום של חלק ממוצרים. לא יתקבלו הצעות של אפיה שאיננה במקום של חלק מהותי ממוצרי המציע.

יובהר כי ההתייחסות לזכיינים של רשת בתי הקפה ולבנטית אך ורק לשלב ההפעלה. הגשת הצעה במכרז תהא באמצעות הרשת בלבד.

3.6. על המציע להיות בעל ניסיון בייצור עצמי של קו מוצרים רחב ולא אספקה של מוצרים המיוצרים ע"י גורם שלישי.

3.7. המציע מתחייב להפעיל את בית הקפה באמצעותו או באמצעות זכייין מטעמו. על זכייין כאמור להיות בעל ניסיון של 3 שנים לפחות בהפעלת סניף מטעם הרשת, ואשר במועד הגשת ההצעה חתום על הסכם זכייין להפעלת בית הקפה במרכז הרפואי תחת מותג רשת בתי הקפה.

3.8. מחזור המכירות הממוצע המינימאלי של המציע, לרבות של זכייניו, בעסקים דוגמת העסק שיופעל מכוח מכרז זה בשנת 2017 לא היה נמוך מ- 10,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

3.9. המציע יגיש תפריט מפורט ככל האפשר.

3.10. המציע יציג תוכנית העמדה אדריכלית של מערך החנות וכל עזר תכנוני אחר שיוכל להאיר את איכות הצעתו.

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

3 דרישות כלליות למכרז

4.1. המציע יתחייב בכתב כי במידה ויזכה במכרז זה, ישלם לכל המועסקים על ידו לכל אורך תקופת ההתקשרות עם המזמין לא פחות משכר השווה לשכר מינימום כפי שיתעדכן מפעם לפעם. כמין כן, כי ישא בתשלום כל מס ו/או חובה בגין דמי ביטוח לאומי, מס הכנסה, דמי טיפול ארגוני, תשלומים לקרנות פיצויים ו/או מבטחים, וכן כל תשלום אחר החל על מעביד בקשר עם העסקת עובדים.

בנוסף, יתחייב המציע כי ימלא אחר האמור בחוקי העבודה המפורטים להלן:

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

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

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

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

4.4 על המציע לחתום על מסמכי המכרז במקומות המיועדים לכך.

4.5 על המציע לפרט את אופן הפעלת המקום.

4.6 תפריט מוצע למקום מפורט ככל האפשר ומפרט עיצוב מוצע.

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

5 אישורים ומסמכים

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

6 עידוד נשים בעסקים

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

7 תקופת ההתקשרות

המזמין יתקשר עם הזוכה במכרז זה לתקופה של 5 שנים ובהתאם לתנאי ההסכם המצורף למכרז זה, מסמך ה'.

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

המשקל	הקריטריון
20%	א. בדיקת איכות המציע ומגוון המוצרים המוצעים
20%	ב. רמת השיפוץ והעיבוד המוצעת לבתי הקפה במרכז הרפואי
60%	ג. אחוז מוצע מהפדיון
100%	סה"כ

הניקוד הינו יחסי בין החברות אשר יגישו את הצעתן במכרז.

8.1 קריטריון א –

8.1.1 בדיקת האיכות יכול ותכלול ביקור של נציגי המזמין באתר פעילות שמופעל על ידי המציע להתרשמות מתפעול האתר וטיב המזון. בנוסף תבחן ועדת המכרזים את איכות המציע לפי הנתונים שמילא במסמך ד' למסמכי המכרז וכן יכול ותפנה אקראית ל 1-2 ממליצים מתוך טבלת המציע ותקבל המלצתם על בסיס מובנה - זהה. – 10%

8.1.2 מגוון המוצרים המוצעים למכירה בהצעת המציע מעבר למחוייב במסמכי המכרז – 10%

8.2 קריטריון ב – וועדת המכרזים תתרשם מתוכניות ההעמדה, מההדמיות ומאיפיון עיצוב המקום כפי שיפרט המציע בהצעתו.

8.3 קריטריון ג - ההצעה המציעה אחוז מהפדיון הגבוה ביותר תקבל את הניקוד המקסימלי (100 נק') לאמת מידה זאת ויתר ההצעות תקבלנה ציון יחסי על פי הנוסחה הבאה -

האחוז מהפדיון של ההצעה הנבדקת

$$\text{ניקוד ההצעה הנבדקת} = 100 * \text{אחוז מהפדיון של ההצעה הטובה ביותר}$$

9 **ההצעה**

9.1 על המציעים להגיש את ההצעות במעטפה חתומה. את ההצעות יש לערוך לפי ההוראות ולפי סדר הדברים המפורטים להלן ולפי פירוט זה בלבד. הצעה חלקית או במתכונת שונה מהמתכונת המפורטת במכרז עלולה לא להיבדק ואף להיפסל.

9.2 המציע יגיש את הצעתו בשתי מעטפות נפרדות (כל אחת סגורה בנפרד), כשהן מוגשות יחד בתוך מעטפה גדולה וסגורה, כמפורט להלן. יובהר כי הצעת מחיר אשר תוגש במעטפה אחת ביחד עם שאר מסמכי המכרז עלולה לגרום לפסילת ההצעה.

9.3 **במעטפה הראשונה יגיש המציע את המסמכים הבאים:**

9.3.1 עותק ממכרז זה, כאשר הוא חתום במקום המיועד לכך בכל עמוד.

9.3.2 כל המסמכים הנדרשים להוכחת עמידת המציע בתנאי הסף המנהליים והמקצועיים המפורטים לעיל.

9.3.3 כלל הנספחים המצורפים למכרז זה.

9.3.4 פירוט המוצרים המוצעים למכירה ע"י המציע **מעבר** למחוייב לפי נספח ב' למסמכי המכרז.

9.3.5 פרטים אודות איש הקשר לעניין מכרז זה, אשר יכללו את שם איש הקשר, תפקיד, מספר טלפון וכתובת דוא"ל.

9.3.6 על גבי המעטפה יש לציין את "מכרז פומבי 3/2018 הקמה ניהול ותפעול בית קפה במרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה, פוריה" ללא כל סימן זיהוי של המציע.

9.3.7 יש להכניס את המעטפה הראשונה לתוך המעטפה הגדולה.

9.4 במעטפה השנייה יגיש המציע :

9.4.1 הצעת המחיר המבוקשת, על גבי מסמך ג' המצורף למסמכי מכרז זה.

9.4.2 הצעת המחיר תוגש בעותק אחד, במעטפה סגורה ונפרדת, ללא שום סימני זיהוי של המציע.

9.4.3 על המעטפה יש לרשום: "הצעת מחיר- למכרז פומבי 3/2018 הקמה ניהול ותפעול בית קפה במרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה, פוריה"

9.4.4 יש להכניס את המעטפה השנייה לתוך המעטפה הגדולה.

9.5 סוד מסחרי :

ככל שבהצעת המציע קיימים סודות מסחריים או מקצועיים, המציע נדרש לצרף את חלקי ההצעה הכוללים סודות מסחריים או מקצועיים במעטפה סגורה נפרדת שתוכנס לאריזה בצירוף נימוקים לסודיות החלקים האמורים. הנספח יהיה בפורמט

הנימוק מדוע לעמדת המציע מדובר בסוד מקצועי	מספר העמוד בהצעה	הסעיף שהינו סוד מסחרי

יודגש כי ועדת המכרזים רשאית שלא לאשר את בקשת המציע לסווג את חלקי ההצעה כסוד מסחרי או מקצועי, והיא תודיע על כך בכתב למציע. בכל מקרה, אם לא סימן המציע חלקים בהצעתו כסוד מסחרי או מקצועי יראו בדבר משום הסכמתו לכך כי אין כל מניעה לגילוי אותם חלקים.

9.6 המעטפה הגדולה שתוגש תהיה סגורה, לא תישא עליה סימני זיהוי כלשהם, ותוכנס לתיבת המכרזים שבמשרדי המחסן המשקי, מבנה 3. על המעטפה יש לציין "מכרז פומבי 3/2018 הקמה ניהול ותפעול בית קפה במרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה, פוריה" בלבד, ללא שם המציע או כל פרט מזהה אחר.

9.7 ההצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. על פי בקשת המזמין, בכתב, יאריך המציע את תוקף הצעתו ואת תוקף הערבות הבנקאית, עד לקבלת החלטה סופית של זכייה במכרז זה. לא האריך המציע את הצעתו ואת תוקף הערבות הבנקאית בתוך 3 ימי עסקים מהמועד שהתבקש לעשות כן, תפסל הצעתו והוא לא ישתתף בהמשך ההליך, בלי שתוקנה לו זכות או תהיה לו טענה כלשהי כלפי המזמין.

9.8 הצעת המשתתף לא כוללת מע"מ.

9.9 מסמכי המכרז ייחתמו על ידי מורשי החתימה של המציע.

9.10 חתימתו של המציע במידה והוא יחיד תאומת על ידי עורך דין בהתאם לנוסח המצ"ב. במידה והמציע הוא תאגיד תיחתם ההצעה על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחתום בשמו להצעה יצורף אישור של רואה חשבון או עורך דין בדבר מורשי החתימה של התאגיד ואישור כאמור בדבר זהותם של החתומים על ההצעה בהתאם לנוסח המצ"ב.

10 המציע יצרף להצעתו:

10.1 המחאה בנקאית/ערבות בנקאית/חברת ביטוח.

- 10.2 תעודת עוסק מורשה משלטונות מע"מ.
- 10.3 אישור מס הכנסה בדבר ניהול ספרים.
- 10.4 פרוטוקול חתום מסיוור מציעים.
- 10.5 תוכניות לעיצוב - הכוללת תוכנית העמדה אדריכלית והדמיות . המזמין יספק תשריט בקנה מידה לצורך הכנת התוכנית ותכנית עיצוב.
- 10.6 אישור על עמידה בדרישות לתנאים סוציאליים, שכר מינימום ובחוקי העבודה המחייבים לעובדיו. מסמך ז'.
- 10.7 אישור רואה חשבון וכן מסמכים נוספים אשר מעידים על מחזור המכירות של המציע לרבות של זכייניו בהתאם לנדרש בתנאי הסף הנזכרים לעיל.
- 10.8 תעודת רישום לתאגיד/הוכחה לאזרחות ישראלית.
- 10.9 אסמכתאות המעידות כי המציע הפעיל, לרבות בדרך של הפעלה ע"י זכיינים, במשך שלוש השנים האחרונות לפחות שלושה בתי קפה בישראל.
- 10.10 במידה והפעלת בית הקפה היא באמצעות זכייין – אסמכתא המעידה כי לזכייין ניסיון של שלוש שנים לפחות בהפעלת בית קפה השייך לרשת, וכן הסכם זכיינות בין המציע לזכייין ביחס לבית הקפה נשוא המכרז.
- 10.11 פרוט אופן הפעלת בית הקפה ותפריט מפורט.
- 10.12 מסמכים אחרים/נוספים הנזכרים במכרז זה.

11. דרישות המרכז הרפואי

- 11.1 כללי – הפעלת בית קפה מודרני. בית הקפה יהיה מעוצב ברמה הגבוהה ביותר. התפריט יכלול את המוצרים, כמפורט בנספח ב' למכרז, ומוצרים נוספים לפי הצעת המציע אשר אושרו ע"י המזמין. **אופן ההפעלה יהיה בשירות עצמי (ללא הגשה).** יובהר עוד כי יהיה על המציע לאפות ולהכין במקום את מוצריו, המרכז הרפואי יעמיד לרשות הזוכה מחסן נאות לצורך אפיה או לחילופין חלק או כל אמצעי ההכנה, החימום ותנורי הזוכה, יעמדו בשטח המכירה עצמו.
- על התפריט לעמוד בהנחיות משרד הבריאות לממכר מזון בריא במרכזים הרפואיים בהתאם לקבוע בחוזר מינהל רפואה 8/2014 "שמירה על תזונה נבונה באתרי ממכר מזון במוסדות רפואיים" - https://www.health.gov.il/hozer/mr08_2014.pdf
- 11.2 **כשרות:** הסניף חייב להיות חלבי בלבד **כשר (לא בשרי)**, הזוכה ימציא תעודת כשרות תואמת עם התחלת הפעלת הסניף. כורח מכך, הסניף לא יפתח בשבת.
- 11.3 **שעות פתיחה:** שעות הפתיחה של בית הקפה יהיו החל מ-7 בבוקר בכל יום ועד לשעה 22 בערב בכל יום. בימי שישי עד לשעה טרם כניסת השבת. במוצ"ש החל משעה לאחר צאת השבת. לזכות המזמין אפשרות שינוי מועדים אלו בכל עת ובשיקול דעת משותף עם הזוכה, כולל אפשרות פתיחת הסניף 24 שעות ביממה (למעט יום שבת). כל האמור הינו בכפוף לכל חוק הנוגע לשעות פתיחת בתי עינוגים במועדים השונים.

11.4 שטח בית הקפה - השטח המיועד להפעלת בית הקפה הוא כמסומן בתוכניות המצורפות כנספח ח' (1-2) למכרז. יובהר כי השטח המסומן בנספח ח' 1 בקווים אלכסוניים יהיה שטח אשר הזוכה יוכל לבצע בו סגירה בהתאם להצעה שיגיש במסגרת המכרז. השטח המסומן ב" L" הינו שטח ציבורי אשר יכול לשמש להצבת שולחנות וציוד אחר מטעם המפעיל אך לא יהיה בהחזקה בלעדית של הזוכה. יובהר כי לא יהיה ניתן להציב ציוד בשטחים אשר בתוך הבניין מעבר לאלו המסומנים בתוכנית. השטח המסומן בנספח ח' 2 נמצא בקומה שמעל לקומת בית הקפה ויכול לעמוד לרשות הזוכה לצורך סגירת מחסן. המציע יוכל לכלול בהצעתו המפורטת במכרז, הצעה להצבת איזור ישיבה נוסף מחוץ למבנה. אישור איזור הישיבה הינו בהתאם לשיקול דעת בלעדי של המרכז הרפואי. המרכז הרפואי אינו מתחייב לקבל את הצעתו של המציע להצבת איזורי ישיבה מחוץ למבנה.

12. הגשת הצעות

12.1 הצעות מפורטות וערוכות בהתאם להנחיות סעיף 9 לעיל, במעטפה סגורה, נושאת ציון מכרז מספר 3/2018 יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים, שבמשרדי המזמין, במחסן המשקי, עד ליום **10.12.2018 בשעה 12:00.**

מעטפה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תשתתף במכרז.

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

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

12.3 הגשת ההצעה החתומה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמציע קרא את כלל האמור במסמכי המכרז והחווה המצורף לו, הבין את האמור במסמכים אלה ונתן לכך את הסכמתו הבלתי מסוייגת.

13. הוצאות המכרז

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

14. הבהרות ושינויים

14.1 לפרטים נוספים ניתן לפנות **בכתב בלבד** למשרד ההנהלה האדמיניסטרטיבית של המרכז הרפואי

בדוא"ל: zlevi@pmc.gov.il

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

פניה כאמור לעיל תעשה לא יאוחר מיום **3.12.2018**, מציע שלא יגיש פניה עד למועד זה יראוהו כמסכים לתנאי המכרז במלואם וכמוותר על קבלת פרטים נוספים והבהרות.

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

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

15. שמירת זכויות

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

16. בחינת הצעות

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

17. הודעה על הזכייה וההתקשרות

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

18. עיון במסמכי המכרז

- 18.1 מציע, אשר עמד בתנאי המכרז והצעתו לא התקבלה, המעוניין לעיין בהחלטה הסופית של ועדת המכרזים יוכל לעשות זאת תמורת תשלום סך של 500 ₪.
- 18.2 הצעת המציע תיחשב ככזו שאין בה כל סוד מסחרי או סוד מקצועי והמציע ער לכך כי אם יקבע כזוכה עשויה הצעתו לעמוד לעיונם של כל המשתתפים במכרז.

- 18.3 רצה המציע למנוע עיון בחלקים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי או סוד מקצועי, יציין בדף נפרד את החלקים כאמור עם הצעתו במכרז, תוך מתן נימוקים לטענתו זו.
- 18.4 ההחלטה הסופית בדבר מניעת העיון בחלקים מהצעת הזוכה בשל סוד מסחרי או סוד מקצועי נתונה בכל מקרה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים והחלטתה תהיה סופית ומחייבת את המציע ואת יתר המשתתפים במכרז, לכל דבר ועניין.
- 18.5 מחירי ההצעה בכל מקרה, לא יחשבו כסוד מסחרי או כסוד מקצועי.

19. אישור המציע

אני מאשר כי קראתי את כל האמור לעיל, הבנתי אותו, וככל שהדברים נוגעים להתחייבויותי אם אזכה במכרז, אני מתחייב כי אבצע אותם בהתאם לאמור.

הערות, השגות או שאלות שהיו לי (אם היו כאלה) הועלו על ידי בפני נציגי המזמין לפני הגשת הצעתי וקבלתי בקשר אליהם תשובה מספקת להנחת דעתי.

אני מצהיר בזאת כי הפעלת בית הקפה תבוצע בהתאם לאמור במסמכי מכרז זה ובהסכם המצורף.

חתימה וחותמת המציע

מסמך ב' למכרז

תיאור פעילות בית הקפה ופירוט המוצרים למכירה

בית קפה – חלבי – בית קפה מלא בהגשה עצמית (ללא שירות מלצרות).

על התפריט המוצע לעמוד בהנחיות משרד הבריאות לממכר מזון בריא במרכזים הרפואיים בהתאם לקבוע בחוזר מינהל רפואה 8/2014 "שמירה על תזונה נבונה באתרי ממכר מזון במוסדות רפואיים" -

https://www.health.gov.il/hozer/mr08_2014.pdf

להלן פירוט המוצרים הנדרשים למכירה:

פירוט	סוג המזון
חמים/קרים, קפה לסוגיו – אפשרות לחלב סויה. מיצים טבעיים	משקאות
עוגיות, עוגות, מאפה בוקר, ומאפים אחרים. אפשרות לבחירת קמח מלא	דברי מאפה
כריכים בהכנה מקומית, לא ארוזים - אפשרות לבחירת לחם מקמח מלא, לפחות חמישה סוגים שונים	כריכים
סלטים בהכנה מקומית או ארוזים – לפחות חמישה סוגים שונים	סלטים

המציע רשאי לכלול בהצעתו מוצרים נוספים למכירה בבית הקפה. לוועדת המכרזים הסמכות לאשר או לדחות כל מוצר שאינו מופיע בטבלת המוצרים הנדרשים למכירה.

לא יותר מכירת משקאות אלכוהולים ומוצרי עישון

מסמך ג'

לכבוד
ועדת המכרזים
המרכז הרפואי פדה, פוריה
טבריה
א.ג.נ.,

הצהרת המשתתף והצעת מחיר במכרז פומבי מספר 3/2018 הפעלת בית קפה במרכז הרפואי פדה, פוריה

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

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

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

14. מסמכים ואסמכתאות

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

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

15. הצעת מחיר

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

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

15.3. טופס הצעת מחיר

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

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

"דמי הרשות" - המוצעים על ידינו יהיו כמפורט להלן:

לשם תשומת לב והדגשת עניין: דמי רשות כוללים דמי רשות לכל שטח בית הקפה מוצמד או דמי רשות כאחוז מהפדיון החודשי.

15.3.1. דמי הרשות יהיו בשיעור של:

15.3.2. במהלך השנה הראשונה להפעלת בית הקפה, החל מיום הפעלת בית הקפה לקהל הרחב (ולא יאוחר מ- 90 יום מיום מסירת החזקה לעבודות הזוכה), דמי הרשות יהיו על בסיס אחוזים מהפדיון כפי שיוצע על ידי הזוכה ולא פחות מ- 8% מהפדיון.

15.3.3. החל משנת הפעילות השניה דמי הרשות יהיו **הגבוהים** מבין שלושת הבאים –

15.3.3.1. ממוצע דמי הרשות ששולמו בשנת ההפעלה הראשונה.

15.3.3.2. 15,000 ₪ בתוספת מע"מ.

15.3.3.3. האחוז מהפדיון החודשי שהציע המציע בהצעתו.

להלן דמי השירות המוצעים - אחוז מהפדיון החודשי _____
(למילוי על ידי המציע)

15.3.2. דמי הרשות, הקבועים לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. לדמי הרשות יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

1.1 הערות :

- 1.1.1 לכל המחירים המפורטים בהצעת המחיר יתווסף מע"מ כחוק כשיעורו ביום התשלום בפועל. המע"מ יועבר לרשויות ישירות ע"י הספק באמצעות הפקת חשבונית עצמית. אישור על ביצוע תשלומי המע"מ יועבר למרכז הרפואי.
- 1.1.2 אנו מאשרים ומצהירים כי קראנו את הסכם הרשות המצורף כמסמך ה' למסמכי המכרז (לרבות כל הנספחים להסכם הרשות), וכי אנו נשלם את דמי הרשות, בהתאם להוראות הסכם הרשות והתניותיו.

2. חתימת המציע על טופס ההצעה

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

_____ חתימה וחותמת
_____ תאריך

אישור עו"ד/רו"ח

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

אישור נוסף במידה והמציע הינו תאגיד

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מרחוב _____
מס' _____ עיר _____ מאשר בזאת כי חותמת התאגיד בצירוף
חתימותיהם של ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
שחתמו מטעם התאגיד דלעיל על מסמכי מכרז מספר _____
זה בפני, מחייבים את התאגיד לכל דבר ועניין.
תאריך _____
חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח _____

מסמך ד'

מכרז פומבי מספר 3/2018 הפעלת בית קפה במרכז הרפואי פדה פוריה

תשקיף משתתף

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

(I) נתונים כלליים :

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

(II) מנהלים ובעלי זכויות חתימה :

שם פרטי	שם משפחה	מס' תעודת זהות	תפקיד

(III) מספר עובדי החברה : _____ .

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

מספר סידורי	מיקום הסניף	שטח הסניף	תחילת הפעלת הסניף

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

מספר סידורי	מיקום הסניף	שטח הסניף	תחילת הפעלת הסניף	שם הזכייך

(VI) מחזור המכירות של החברה בין השנים 2015-2017 היה, כדלקמן:

- (I) שנת 2017 _____.
- (II) שנת 2016 _____.
- (III) שנת 2015 _____.

(VII) הערות:

חתימה וחותמת

תפקיד

שם מלא

תאריך

אישור

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

עו"ד / רו"ח

מסמך ה'

מכרז פומבי מספר 3/2018 הפעלת בית קפה במרכז הרפואי פדה פוריה

דוגמת הסכם מתן רשות

שנערך ונחתם בפוריה ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין: המרכז הרפואי ע"ש ברוך פדה, פוריה
ד.נ. גליל תחתון (להלן: "המרכז הרפואי")

מצד אחד

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

מצד שני

הואיל: והמרכז הרפואי מצהיר כי הינו בעל הזכויות בחטיבת הקרקע הידועה בכינוי המרכז הרפואי פדה, פוריה
(להלן "המקרקעין");

והואיל: והמרכז הרפואי מסכים לתת לבר הרשות רשות להקים ולהפעיל בית קפה, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים
המפורטים בהסכם זה;

אי לכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

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

2. הגדרות

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

דמי הרשות כסכום מינימום ו/או כאחוז מהפדיון.	"דמי הרשות"
כמפורט בנספח התנאים המיוחדים.	"המדד הבסיסי"
המדד הידוע במועד בו אמור להתבצע כל תשלום או חישוב על פי הסכם זה, אך לא פחות מהמדד הבסיסי.	"המדד החדש"
בית קפה, כמפורט בנספח התנאים המיוחדים אשר יועמד לרשות בר הרשות על פי הסכם זה.	"בית הקפה"
הסכם רשות זה על נספחיו ותוספותיו כפי שיהיו מעת לעת.	"הסכם" או "הסכם הרשות"

"מדד"

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

"מועד מסירת החזקה"

קבוע בנספח התנאים המיוחדים.

"נספח התנאים המיוחדים"

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

"עבודות בר הרשות"

כל העבודות שעל בר הרשות לבצען בבית הקפה על מנת להכשיר את בית הקפה מהמצב שיקבלו מאת המרכז הרפואי למצב כשיר לפתיחת עסקו בבית הקפה.

"פדיון"

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

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

מבלי לפגוע בכלליות ההגדרה דלעיל תכלול הגדרת "פדיון" גם:

תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא המתקבלים ע"י בעלי זיכיונות אשר יקבלו רשות מבר הרשות למכירה או למתן שירותים בבית הקפה (בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהמרכז הרפואי).

תקבולים והכנסות המתקבלים ע"י בר הרשות ו/או ע"י בעלי זיכיונות כנ"ל ממכירה באשראי ו/או באמצעות כרטיסי אשראי, שקים עתידיים, המחאות מתנה ושי (על פי ערכם הנקוב), מכונות המופעלות באמצעות מטבעות וכיוצא בזה (אם וככל שהותר לבר הרשות להפעילן בבית הקפה), יחשבו כמתקבלים במועד ביצוע המכירה, ולא במועד קבלת התשלום בפועל על ידי בר הרשות.

"שטח בית הקפה"

שטח בית הקפה ברוטו כשהוא כולל את שטח כל ריצפת בית הקפה, בצרוף כל עובי הקירות הפנימיים והחיצוניים של בית הקפה (גם שהם גובלים עם שטחי ציבור ומבואות). בר הרשות מתחייב לכך שלא יקים בשום דרך או צורה שהיא גלריה בבית הקפה, לרבות כל משטח עילי המאפשר אחסון מכל מין וסוג, ללא קבלת הסכמת המרכז הרפואי מראש ובכתב.

"תקופת הרשות"

תקופת הרשות המפורטת בסעיף 10 להסכם.

"תקופת רשות נוספת"

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

3. נספחים

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

- נספח א' - נספח התנאים המיוחדים
- נספח ב' - התוכניות
- נספח ג'1 - המפרט הטכני לעבודות המרכז הרפואי
- נספח ג'2 - מפרט הטכני לעבודות בר הרשות
- נספח ד' - אישור עריכת ביטוח עבודות בר הרשות
- נספח ה' - אישור עריכת ביטוחי בר הרשות
- נספח ו' - נוסח ערבות בנקאית
- נספח ז' - נוסח שטר החוב

מסמכי מכרז 3/2018 מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה

4. מתן הרשות

- 4.1 המרכז הרפואי נותן לבר הרשות רשות להקים ולהפעיל בית קפה בתקופת הרשות בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.
- 4.2 רשות בר הרשות אינה מוגנת על פי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על ברי רשות בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו ו/או יותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על בר הרשות.
- 4.3 הצדדים מצהירים בזאת כי בר הרשות לא שילם ולא נדרש לשלם למרכז הרפואי דמי מפתח בגין הרשות על פי הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שבר הרשות נדרש לבצע בבית הקפה אינם ולא יהיו שינויים יסודיים והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם, ובר הרשות לא ייחשב שוכר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר בשום דרך או צורה שהיא.
- 4.4 יובהר, כי במשך כל תקופת מועד מתן הרשות ותקופת הרשות לרבות תקופת רשות נוספות בר הרשות הינו בר רשות בלבד במקרקעין.
- 4.5 בעת פינוי בית הקפה לא יהא בר הרשות זכאי לכל תשלום שהוא מהמרכז הרפואי ו/או מגורם אחר, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור השיפורים ו/או ההתקנות בבית הקפה ולא בכל אופן אחר.

5. בית הקפה ושטחו

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

6. הצהרות הצדדים

6.1 המרכז הרפואי מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 6.1.1. להעמיד את השטח המפורט בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם זה כנספח ב' (להלן "התוכניות") ובהתאם למפרט הטכני המצורף כנספח ג' 1 להסכם זה (להלן "המפרט הטכני לעבודות המרכז הרפואי") ובהתאם לדרישות הדין.
- 6.1.2. כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרותו עם בר הרשות בהסכם זה.

6.2 בר הרשות מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 6.2.1.1. ראה, ובדק את, שטח בית הקפה וסביבתו, את התוכניות, ואת יתר הנספחים להסכם זה וכן את השימושים המותרים בבית הקפה וכי הוא מודע לכל הפרטים המתייחסים לבית הקפה ולאפשרויות השימוש בו, ובכפוף לנכונות כל הצהרות המרכז הרפואי הנוגעות לענין, הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם או כל טענה אחרת בקשר לכך.
- 6.2.1.2. ידוע לו שהמרכז הרפואי יהא רשאי להכניס שינויים בתוכניות בית הקפה ו/או באופן חלוקתו ו/או בתיאור הטכני שלו, מכל סיבה שהיא ולבר הרשות לא תהא כל טענה בקשר לכך ובלבד שהשינויים לא יהיו בתוך בית הקפה גופו. על אף האמור לעיל המרכז הרפואי יהא רשאי לערוך שינויים גם בתוך בית הקפה גופו, ככל שהצורך בכך יהא מאילוצים הנובעים מהוראות הרשויות השונות ו/או מהוראות בטיחות של כל גוף מוסמך על פי דין ו/או מאילוצי שיווק ו/או ממערכות שהמרכז הרפואי מבקש להעבירם בבית הקפה. ידרשו שינויים כאמור, יעשה המרכז הרפואי את מירב המאמצים לשמר את בית הקפה, ככל שניתן, באותו מיקום ומידות המצוינות בתשריט בית הקפה. בכל מקרה בו השינויים שבוצעו כאמור חורגים באופן מהותי מהקבוע בתוכניות יהא רשאי בר הרשות לבטל את הסכם זה מבלי שתהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המרכז הרפואי וזכות הביטול האמורה נתונה לבר הרשות למשך 30 יום למן המועד בו הובא לידיעתו שינוי כאמור. למרות האמור לעיל מובהר במפורש כי סטיות לא מהותיות כהגדרתם בסעיף 5 לעיל לא יחשבו כשינויים בבית הקפה אשר המרכז הרפואי מנוע מלבצע ולגביהם יחולו הוראות סעיף 5 הנ"ל.
- 6.2.2. ידוע לו שהמרכז הרפואי מתכוון לבנות, במועד שימצא לנכון, במקרקעין מבנים נוספים לכל שימוש ו/או מטרה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות בניית מרכז מסחרי, וכי בר הרשות מודע לכך ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. עם פתיחת מרכז המסחר בחזית המרכז הרפואי, המזמין שומר לעצמו את הזכות להקל בדמי הרשות של הזוכה, בכפוף להוכחת ירידה בפדיון. מבלי לגרוע מכלליות האמור רשאי המרכז הרפואי, לפי שקול דעתו הבלעדי והמוחלט, וללא כל צורך בהסכמת בר הרשות לבצע כל שינוי, תיקון או תוספת בניה בתוכניות ו/או בבית הקפה ו/או בשטח המקרקעין לרבות בנית מבנים נוספים ו/או בנית קומה ו/או קומות נוספות ו/או הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים ו/או שינוי בפתחים ובמעברים ו/או שינוי חניונים ו/או בדרכי הגישה ו/או הגדלת ו/או הקטנת השטחים המסחריים והאחרים במקרקעין (להלן: "השינויים") וזאת גם לאחר מסירת החזקה בבית הקפה לבר הרשות. כן יהיה רשאי המרכז הרפואי לעשות שימוש בשטחים הנוספים שייווצרו כתוצאה מהשינויים ללא כל הגבלה וללא כל צורך בהסכמה שהיא מצד בר הרשות. המרכז הרפואי יהיה זכאי להשכיר, למכור, להסב ולעשות כל פעולה אחרת בשטחים הנוספים הנ"ל. בר הרשות מתחייב לאפשר למרכז הרפואי לעשות את כל הפעולות האמורות, לשתף עמו פעולה ככל שיידרש ולהימנע מלהפריע בעדו בכל אופן שהוא. המרכז הרפואי מתחייב לבצע את הפעולות הנ"ל באופן שלא תהא בהן הפרעה בלתי סבירה בנסיבות הענין, לניהול עסקו של בר הרשות בבית הקפה, לרבות גישה סבירה ובטוחה של הציבור הרחב לבית הקפה.

7. עבודות בר הרשות

- 7.1 לא יאוחר מ-30 יום לאחר חתימת הסכם זה, ימסור בר הרשות לבדיקת המרכז הרפואי ולאישורו מפרטים טכניים, כתבי כמויות ותכניות מותאמות לביצוע, של כל עבודות בר הרשות כשהם חתומים על ידי בר הרשות.
- 7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל התוכניות יכללו תוכניות של שימוש בחומרי גמר, עיצוב ויטרינה, פריסת מחיצות וחלוקת בית הקפה לחללים נפרדים, תוכניות חשמל, לרבות מיקום נקודות וחיבורי חשמל, טלפון, תקשורת, מיזוג אוויר, נגישות, מחשבים וכיו"ב, פריסה של גופי תאורה הצללות וכל פרט אחר הקשור בעבודות בר הרשות.
- 7.3 המרכז הרפואי יהיה רשאי להעביר את התוכניות ליועצים מטעמו, לרבות אדריכל ויועץ בטיחות, ובהתאם להנחיותיהם המקצועיות הוא יהא רשאי לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לסרב לאשרם ובלבד שסירוב לאשר ו/או דרישה לבצע שינויים בתוכניות בר הרשות יהיו מנימוקים סבירים בלבד. מוסכם כי דרישה שבית הקפה יעוצב ויבנה ברמה גבוהה הינה נימוק סביר שבר הרשות מתחייב לקיימו ולבצע את כל הפעולות והשינויים הנדרשים לשם כך.
- 7.4 לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י המרכז הרפואי תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש בר הרשות למרכז הרפואי מפרטים טכניים ותוכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיו של המרכז הרפואי, תוך 14 יום. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי המרכז הרפואי, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידו, הכל כאמור לעיל, יקראו להלן "תוכניות בר הרשות".
- 7.5 מובהר כי אישורי המרכז הרפואי ו/או מי מטעמו, לרבות האדריכל ו/או יועצים אחרים של המרכז הרפואי, אין בהם כדי להטיל על המרכז הרפואי כל אחריות בקשר עם תוכניות בר הרשות, ובר הרשות בלבד יהא אחראי לכל פגם, סתירה, וטעות בתוכניות בר הרשות וכן כל נזק שייגרם לו ו/או למרכז הרפואי עקב כך.
- בר הרשות מתחייב לבצע את עבודות בר הרשות בהתאם לתוכניות בר הרשות ללא כל חריגה, אלא אם כן קיבל את אישור המרכז הרפואי לחריגה מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב בר הרשות לבצע את כל העבודות המפורטות בנספח ד'2 בהתאם להנחיות ולמפרטים הקבועים בנספח הנ"ל.
- 7.6 המרכז הרפואי יאפשר לבר הרשות לבצע את עבודותיו לפחות 45 יום קודם למסירת החזקה בבית הקפה (להלן: "מועד מתן הרשות").
- 7.7 מעמדו של בר הרשות בבית הקפה במהלך מועד מתן הרשות יהא מעמד של בר רשות מטעם המרכז הרפואי כאשר רשות זו שתינתן לבר הרשות ניתנת לביטול מיידי על ידי המרכז הרפואי בכל עת או להפסקה מעת לעת, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המרכז הרפואי, וכאשר הרשות מוגבלת במפורש לביצוע עבודות בר הרשות בבית הקפה בלבד.
- 7.8 בר הרשות יהא אחראי לתאום העבודות עם המרכז הרפואי ועם קבלניו וכן עם כל גורם אחר הקשור בביצוע עבודות בבית הקפה. בר הרשות מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג המרכז הרפואי על התקדמות עבודות בר הרשות וכן להמציא לו מדי פעם, לפי דרישת נציג המרכז הרפואי, לאישור לוח זמנים בקשר עם ביצוע עבודות בר הרשות. בר הרשות מתחייב כי עבודות בר הרשות יבוצעו על פי לוחות הזמנים והשלבים אשר יקבעו מעת לעת על ידי המרכז הרפואי והוא מתחייב לדווח מבעוד מועד לנציג המרכז הרפואי על כל סטייה או חריגה צפויה מהם.
- 7.9 המרכז הרפואי רשאי לפקח על ביצוע עבודות ההתאמה באמצעות נציג מטעמו. בר הרשות מתחייב כי במהלך מועד מתן הרשות ובמהלך ביצוע עבודות בר הרשות, הוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראות נציג המרכז הרפואי וכל מי מטעמו.
- 7.10 מובהר בזאת כי חריגת בר הרשות מהוראות נספח ג'2 ו/או מתוכניות בר הרשות אשר אושרו על ידי המרכז הרפואי, יהוו הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה המרכז הרפואי יהא זכאי למנוע את ביצוע

ו/או המשך ביצוע עבודות בר הרשות החורגות מתנאי האישור ולדרוש כי בר הרשות ישיב את מצב בית הקפה לקדמותו מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המרכז הרפואי על פי הסכם זה ו/או כל דין.

7.11 לא השיב בר הרשות את המצב לקדמותו או לא תיקן את החריגה, רשאי המרכז הרפואי אך לא חייב, להשיב את המצב לקדמותו בעצמו ועל בר הרשות יהא לשאת בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו למרכז הרפואי כתוצאה מכך.

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

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

7.14 בר הרשות והוא בלבד יהא אחראי כלפי המרכז הרפואי וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם לבית הקפה ו/או לברי רשות אחרים ו/או למרכז הרפואי ו/או לכל צד ג' שהוא בגין, עקב או מחמת ביצוע עבודות בר הרשות.

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

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

7.17 המרכז הרפואי יספק לבר הרשות מים וחשמל, תמורת תשלום, בעת ביצוע עבודות בר הרשות.

8. מסירת החזקה

8.1 בכפוף לקיום כל התחייבויות בר הרשות על פי הסכם זה מתחייב המרכז הרפואי למסור לבר הרשות את החזקה בבית הקפה במועד הקבוע בנספח התנאים המיוחדים ובר הרשות מתחייב לקבל את החזקה בבית הקפה במועד זה.

9. רישוי עסק

9.1 בר הרשות מתחייב לקבל את כל ההיתרים הדרושים על פי חוק לניהול עסקו בבית הקפה זאת בטרם הפעלת בית הקפה, ולהציגם למרכז הרפואי לפי דרישתו. בר הרשות יישא על חשבונו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת היתרים כאמור לכל רשות מוסמכת.

9.2 הוצאת רישיון עסק להפעלת בית הקפה תהא באחריות בר הרשות ועל חשבונו. בר הרשות מצהיר כי הוא בקי ומצוי בעסק אותו הוא עומד לנהל בבית הקפה וכי בדק את כל הצריך בדיקה לעניין זה ומצא שניתן לקבל רישיון עסק להפעלת בית הקפה למטרת הרשות. אם מסיבה כלשהי לא קיבל בר הרשות היתר לניהול עסקו בבית הקפה, לא יהיה בכך כדי לפטור את בר הרשות מחיוביו על פי הסכם זה לרבות תשלום דמי הרשות וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה עד תום תקופת הרשות כקבוע בהסכם זה, אלא אם כן קיבל צו סגירה בגין אי קבלת רישיון עסק והסיבה לאי קבלת הרישיון כאמור נובעת ממעשה

או מחדל של המרכז הרפואי שאז, ורק אז, יהא רשאי בר הרשות להודיע - וזאת לא יאוחר מ-10 ימים ממועד בו הודע לו באופן סופי כי לא יינתן לעסקו רישיון עסק כאשר הסיבה לכך נובעת ממעשה ו/או מחדל של המרכז הרפואי - בהודעה של 15 יום מראש ובכתב על סיום תקופת הרשות ולפנות את בית הקפה בתום 15 היום הנ"ל.

9.3 בר הרשות יישא בעצמו בכל קנס ו/או עונש שיוטלו בגין ניהול עסקו בבית הקפה ו/או השימוש בבית הקפה על ידי בר הרשות וכל מי מטעמו, וזאת בין אם יוטלו על בר הרשות ישירות ובין אם יוטלו על המרכז הרפואי שאז מתחייב בר הרשות לשלם הקנס ו/או העונש ו/או לשפות המרכז הרפואי מיד עם דרישתו.

9.4 בר הרשות מתחייב שלא להפר הוראת כל דין בכל הנוגע לשימוש בבית הקפה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לשלם לגופים המייצגים בעלי זכויות יוצרים ו/או מבצעים את התשלומים המגיעים להם בגין שימוש במוסיקה או שירים בבית הקפה.

10. תקופת הרשות

10.1 תקופת הרשות הבסיסית של בית הקפה הינה למשך 60 חודשים החל ממועד מסירת החזקה.

11. דמי רשות

בר הרשות מתחייב לשלם למרכז הרפואי במשך כל תקופת הרשות את דמי הרשות כמפורט להלן:

11.1 **דמי הרשות** - ישולמו על ידי בר הרשות למרכז הרפואי אחת לחודש מראש וזאת לא יאוחר מהיום הראשון של כל אחד ואחד מחודשי הרשות, ולא יאוחר מהיום ה-1 לחודש בגינו הם משתלמים. דמי הרשות כאחוז מהפדיון יחושבו וישולמו על בסיס רבעוני קלנדרי (היינו רבעונים המתחילים בחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר) (להלן: "הרבעון הרלוונטי"), ביום העסקים הראשון שלאחר פרסום המדד בגין החודש האחרון ברבעון הרלוונטי (להלן: "יום עריכת החישוב").

11.1 לא יאוחר מ-14 לכל חודש קלנדרי ימציא בר הרשות למרכז הרפואי דיווח מלא בו יפרט הפדיון בחודש שחלף.

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

11.3 בר הרשות יאפשר לר"ח של המרכז הרפואי לערוך בדיקה של ספרי בר הרשות, ככל שאלו נוגעים לפדיון בבית הקפה. העלתה הבדיקה כאמור כי הדוחות שהוגשו על ידי בר הרשות לא היו מדויקים לרעת המרכז הרפואי ישא בר הרשות בעלות הבדיקה הנ"ל, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למרכז הרפואי על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

11.4 בר הרשות מתחייב לשלם את מלוא דמי הרשות, במשך כל תקופת הרשות, אפילו יצא מבית הקפה ו/או לא יעשה בו כל שימוש ו/או שימוש חלקי, תהיה סיבת אי השימוש אשר תהיה. למען הסר ספק בר הרשות לא יהיה רשאי בכל מקרה להביא את הרשות לסיומה ו/או לעזוב את בית הקפה ו/או שלא להפעילו לפני תום תקופת הרשות.

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

- 11.6 המרכז הרפואי ימציא לבר הרשות חשבון וקבלה בגין דמי הרשות אשר ישולמו על ידו.
- 11.7 להקלת גבית דמי הרשות וכל יתר התשלומים החלים על בר הרשות על פי הסכם זה יחתום בר הרשות כלפי המרכז הרפואי על כתבי הרשאה לחיוב חשבון בנוסח שיקבע מעת לעת על ידי המרכז הרפואי ובלבד שיהא מקובל בבנקים בישראל. בר הרשות מתחייב להמציא את כתבי הרשאה הנ"ל כשהם חתומים על ידי סניף הבנק של בר הרשות לפני מועד קבלת הרשות לביצוע עבודות בר הרשות , אשר קבלתם חתומים הינה תנאי מקדמי לביצוע עבודות בר הרשות . בר הרשות מתחייב כי ההרשאות יהיו בתוקף במשך כל תקופת הרשות ובמידת הצורך יחדשם מעת לעת.
- 11.8 המרכז הרפואי רשאי להורות לבר הרשות לדווח את הפדיון היומי והחודשי למערכת מידע ממוחשבת, ובר הרשות מתחייב לדווח את נתוני הפדיון של בית הקפה למערכת זו, לפי דרישת המרכז הרפואי.
- 11.9 הפרת הוראות סעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.

12. מטרת הרשות ובלעדיות

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

13 השימוש בבית הקפה

- 13.1 בר הרשות ינהל עסקו אך ורק בתחומי בית הקפה. בר הרשות מתחייב שלא להחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מיטלטלין אחרים שהם (להלן: "מיטלטלין") מחוץ לבית הקפה ללא הסכמת המרכז הרפואי לכך מראש ובכתב. בכל מקרה שימצאו מיטלטלין כלשהם של בר הרשות מחוץ לבית הקפה מבלי שנתקבלה על כך הסכמת המרכז הרפואי כאמור, יהיה המרכז הרפואי רשאי לסלקם על חשבון בר הרשות, לאחר מתן הודעה לבר הרשות זמן סביר מראש על כוונתו לעשות כן, ולא תהיה על המרכז הרפואי כל אחריות בקשר להם.
- 13.2 בר הרשות יימנע מיצירת מטרד כלשהו, ובכלל זה מתחייב בר הרשות שלא להשמיע מוזיקה אל מחוץ לבית הקפה ושלא לגרום לרעש חזק, לריחות, זיהומים, עשן ולזעזועים העלולים להפריע למטופלים ולמבקרים במרכז הרפואי.
- 13.3 בר הרשות מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על בית הקפה, על השימוש בו ועל העסק, העבודה והפעולות המתבצעות בו.
- 13.4 בר הרשות מתחייב לא להרחיק למערכת הביוב פסולת שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת הנ"ל, או לפגוע בפעילותה התקינה, או העלולות לסכן את השימוש הרגיל במקורות מים או כל מקור אחר.
- 13.5 בר הרשות יפנה פסולת מעסקו אך ורק למקומות המיועדים לכך ובשום פנים ואופן לא לפחי

האשפה שיוצבו במעברים. המרכז הרפואי יקבע מעת לעת את השעות בהן תפונה הפסולת ואת הנתיה בן על בר הרשות לפנות את הפסולת ובר הרשות מתחייב למלא הוראות אלו. כמו כן יקבע המרכז הרפואי מעת לעת את נתיבי הפריקה והטעינה ובר הרשות מתחייב למלא הוראות אלו.

13.6 בר הרשות מתחייב שלא להשתמש בבית הקפה ולא לבצע בו כל פעילויות, באופן העלול לגרום לסיכונים כלשהם, אלא אם תינתן לכך הסכמת המרכז הרפואי מראש ובכתב. ניתנה הסכמה כאמור, מתחייב בר הרשות לקיים ביטוח להנחת דעתו של המרכז הרפואי בפני כל נזק לגוף ולרכוש העלול להיגרם מסיכונים כאמור, ולהציג בפני המרכז הרפואי אישור על עריכת ביטוח כאמור.

13.7 בר הרשות מתחייב כי כל פריקה וטעינה תעשה אך ורק בשטח הפריקה והטעינה. המרכז הרפואי יהא רשאי לקבוע מעת לעת את שעות הפריקה והטעינה של כל אחד ואחד משטחי הפריקה והטעינה ובר הרשות מתחייב לבצע את הפריקה והטעינה בשעות שיקבעו על ידי המרכז הרפואי ובהתאם להנחיות שינתנו על ידו מעת לעת.

13.8 בר הרשות מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות כל אדם או גוף שיוצב מטעם המרכז הרפואי, בשטח בית הקפה, לרבות הוראות שינתנו לבר הרשות בכל הנוגע לפעילות בתוך חנותו ולעיצוב חלון הראווה שלו. בר הרשות מתחייב להישמע לכל הוראה של המרכז הרפואי הנוגעת לעיצוב חלון הראווה של בית הקפה. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב בר הרשות שלא להציב בחלון הראווה של בית הקפה אמצעים המושכים את עינו של האדם, דוג' אורות מנצנצים, פנסים זוהרים למיניהם, שילוט מואר למינהו. המונח "חלון ראווה" - משמעו - עומק של 100 סמ' מהוויטרינה של בית הקפה.

13.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור יהא המרכז הרפואי רשאי מעת לעת לקבוע תקנון לגבי כללי ההתנהגות במרכז הרפואי ובר הרשות מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנון, כפי שיהיו מעת לעת. המרכז הרפואי יהיה רשאי להטיל קנסות של עד מאה דולר בגין כל מקרה של הפרת הוראות התקנון ו/או הוראות סעיף 12 זה ובר הרשות מתחייב לשלם את הקנס מיד עם דרישתו.

13.10 בר הרשות מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, נסיון ויכולת להפעלה מעולה של עסק כמפורט במטרת הרשות, כי יפעיל את בית הקפה כמפורט במטרת הרשות ויחזיקו על ציודו ומתקניו ברמה מעולה, וכי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והנסיון העומדים לרשותו, באמצעות כוח אדם מיומן, מצויין ומתאים, וכי ידוע לו כי בית הקפה הושכר לו על ידי המרכז הרפואי בהסתמך על הצהרתו זו. בר הרשות מתחייב להפעיל את עסקיו בבית הקפה בהגיונות.

13.11 בר הרשות מתחייב להתחיל להפעיל את בית הקפה ברציפות למטרת הרשות, החל ממועד מסירת החזקה ולא לחדול מלהשתמש בבית הקפה למטרת הרשות במהלך כל תקופת הרשות. הפעלת בית הקפה ו/או השימוש בו לענין סעיף זה, משמע, הפעלתו בשעות ובמועדים שיקבעו מעת לעת על ידי המרכז הרפואי (להלן "שעות ההפעלה").

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

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

13.14 בר הרשות מתחייב שלא לפתוח את בית הקפה בבית הקפה בשבתות, חגים ומועדי ישראל, אלא אם כן קיבל את אישור המרכז הרפואי מראש ובכתב. כמו כן מתחייב בר הרשות שלא לפתוח את בית הקפה בימי חול מעבר לשעות ההפעלה אלא אם כן קיבל את הסכמת המרכז הרפואי מראש ובכתב. בכל מקרה בו נתן המרכז הרפואי את אישורו לפתיחה כאמור הרי שאישור זה הוא זמני והמרכז הרפואי על פי שיקול דעתו הבלעדי רשאי בכל עת להודיע לבר הרשות על ביטולו. כמו כן מוסכם כי בכל מקרה

בו ניתן אישור המרכז הרפואי יחולו ההוראות הבאות: כל נזק ו/או הוצאה, לרבות הוצאות חשמל, ניקיון, אבטחה וכד' שייגרמו למרכז הרפואי ו/או לברי רשות אחרים כתוצאה מפתחת בית הקפה בשבתות, חגים ומועדי ישראל ו/או מעבר לשעות ההפעלה (הכל לאחר קבלת אישור המרכז הרפואי), יחולו במלואם על בר הרשות ובמידה ויהיו שוכרים נוספים שיפתחו במועדים האמורים יחולקו ההוצאות הנ"ל בין העסקים הפועלים במועדים הנ"ל, על פי המפתח שיקבע על ידי המרכז הרפואי.

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

13.16 לא הפעיל בר הרשות את בית הקפה ו/או חדל בר הרשות להשתמש בבית הקפה, למעט מסיבות של כח עליון, או מסיבות התלויות במעשה ו/או מחדל של המרכז הרפואי, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים והתרופות העומדות למרכז הרפואי על פי הסכם זה מוסכם בזאת כי בגין כל יום בו לא פתח בר הרשות את בית הקפה ללא שקיבל על כך אישור מראש ובכתב מאת המרכז הרפואי ישלם בר הרשות פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור 1000 ₪, וזאת מבלי לגרוע מחובת בר הרשות לשלם את דמי הרשות ויתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה בגין התקופה בה לא פתח את בית הקפה כאמור. בר הרשות מצהיר כי הפיצוי הנ"ל נקבע בהערכה זהירה ושקולה של הנזקים העשויים להיגרם למרכז הרפואי עקב אי פתיחת בית הקפה כאמור.

14 אחזקת בית הקפה, תיקונים ושינויים

14.1 בר הרשות מתחייב להחזיק את בית הקפה במצב תקין ושלם להנחת דעת המרכז הרפואי. כן מתחייב בר הרשות להשתמש בבית הקפה בצורה זהירה וסבירה ולגרום לכך שבמשך כל תקופת הרשות יימצא בית הקפה, על כל מתקניו, במצב תקין ולהימנע מכל נזק ו/או קלקול לבית הקפה ו/או למתקן ממתקניו.

14.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יקפיד בר הרשות על הניקיון בבית הקפה וסביבתו, ויגרום לסילוק כל פסולת מבית הקפה וסביבתו. מובהר ומוסכם בזה כי בר הרשות לבדו יהיה אחראי לפינוי פסולת מבית הקפה אל דחסני האשפה או המיכלים אשר יוצבו במרכז הרפואי לפי שיקול דעת המרכז הרפואי.

בר הרשות מתחייב כי יפנה קרטונים לדחסן הקרטונים המוצב ברחבה ליד המטבח וידאג לדחיסתם ע"י עובדיו שקיבלו הדרכה ואושרו ע"י ממונת הבטיחות של המרכז הרפואי.

14.3 במקרה שלדעת המרכז הרפואי לא ימלא בר הרשות אחר התחייבויותיו לפי סעיף זה, יהיה רשאי המרכז הרפואי לבצע בבית הקפה כל עבודת אחזקה ותיקונים לפי שיקול דעתו, בין בעצמו בין על ידי אחרים על חשבון בר הרשות, ובלבד שנתן על כך הודעה לבר הרשות זמן סביר מראש. בר הרשות יחזיר למרכז הרפואי, תוך 15 יום מיום שנדרש לכך על ידי המרכז הרפואי, כל סכום שהוציא המרכז הרפואי לאחזקת בית הקפה בתוספת 15% כדמי טיפול.

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

14.5 בר הרשות מתחייב לאפשר למרכז הרפואי, ו/או למי מטעמו לבצע תיקונים ו/או עבודות אחזקה הנוגעים לבית הקפה, לבית הקפה אחר ו/או לשטחים הציבוריים מתוך שטח בית הקפה והקירות החיצוניים ו/או הפנימיים שלו, לאחר תאום מראש. כמו כן מתחייב בר הרשות לאפשר למרכז הרפואי להעביר מעת לעת דרך בית הקפה צינורות ו/או מוליכים ו/או כבלים של חשמל מים ביוב ותקשורת. המרכז הרפואי מתחייב כי ביצוע כל העבודות כאמור יעשה עד כמה שהדבר ניתן באופן בו יצומצמו

הנזקים ואי הנוחות של בר הרשות וכי המרכז הרפואי יחזירו את המצב לקדמותו מיד עם סיום העבודה. בכל מקרה בו עקב ביצוע העבודות נמנע מבר הרשות מלהפעיל את בית הקפה באופן סביר במשך תקופה העולה על שני ימי עסקים - יהא בר הרשות פטור מתשלום דמי רשות בגין כפל התקופה בה לא יכול היה להפעיל את בית הקפה, והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף בגין כך.

14.6 איסור ביצוע שינויים - בר הרשות מתחייב כי במהלך תקופת הרשות לא יבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודת בניה ו/או שיפוץ ו/או הריסה בבית הקפה ו/או במערכותיו (להלן "שינויים") ללא שקיבל את הסכמת המרכז הרפואי מראש ובכתב. בכל מקרה בו ניתנה הסכמת המרכז הרפואי יחולו על השינויים שיבצע בר הרשות כאמור כל הוראות סעיף 7 בהתאמה, לרבות עריכת ביטוחים מתאימים לביצוע העבודות, כקבוע בהסכם זה. המרכז הרפואי לא ימנע הסכמתו לביצוע שינויים פנימיים אשר אינם קשורים לקונסטרוקציה ו/או לתוספת שטחים, אלא מנימוקים סבירים בלבד, ובלבד שנתבקש אישור לביצוע השינויים מראש ובכתב.

14.7 פעל או ניסה בר הרשות לפעול בניגוד לאמור בס"ק 14.6 לעיל, יהיה המרכז הרפואי רשאי למנוע בעד בר הרשות מלבצע את השינויים וכן לתבוע את סילוקם ופירוקם של השינויים לאלתר והחזרת המצב לקדמותו, ובר הרשות יהיה חייב לבצע את דרישת המרכז הרפואי מיד עם דרישתו. לא עשה כן בר הרשות יהא רשאי המרכז הרפואי לבצע את החזרת המצב לקדמותו בעצמו ולחייב את בר הרשות בכל הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בצירוף 15% דמי טיפול.

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

15 אחריות שיפוי וכח עליון

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

15.2 המרכז הרפואי וכל מי שבא ו/או פועל מטעמם לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או פגיעה שיגרמו לבר הרשות ו/או לעיסקו ו/או לרכושו. כמו כן לא ישאו הם בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שייגרם לבר הרשות ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו בבית הקפה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שיימצא בבית הקפה או בשטח אחר המוחזק ע"י בר הרשות. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול במידה והנזק האמור לעיל נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני ו/או בזדון של המרכז הרפואי או כל מי מטעמו, ובכל מקרה הם לא יהיו אחראים לנזק תוצאתי ואובדן הכנסות. בר הרשות מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי המרכז הרפואי ו/או כל מי מטעמו.

15.3 בר הרשות מתחייב בזה לשפות את המרכז הרפואי ו/או כל מי מטעמו, במלוא הסכום בגינו חוייבו המרכז הרפואי ו/או מי מטעמו בעקבות תביעה בגין האובדן או הנזק להם אחראי בר הרשות כאמור בסעיף 15.1 לעיל ו/או אשר המרכז הרפואי אינו אחראי להם על פי האמור בסעיף 15.2 לעיל, וכן בגין ההוצאות הסבירות אשר המרכז הרפואי נשאו בהן לשם ההתגוננות מפני התביעות כאמור, ובלבד שהמרכז הרפואי מתחייב להודיע לבר הרשות בהקדם אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור בסעיף זה לעיל ולאפשר לבר הרשות להתגונן מפניה.

15.4 בר הרשות מצהיר כי המרכז הרפואי אינו מחוייב לקיים שמירה ו/או הגנה על בית

הקפה וכי לא תחול עליו כל אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז 1967, וזאת בנוסף לכל הוראת פטור אחרת העומדת לה על פי הסכם זה.

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

16 ביטוח

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

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

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

פרק א – ביטוח רכוש

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

בכיסוי יכללו ההרחבות הבאות:

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

פרק ב – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

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

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

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

פרק ג – ביטוח חבות מעבידים-

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

הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת אחזקה מורחבת של 12 חודש לאחר סיום העבודות;

2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט".
3. לשם המבוטח יתווסף ... /או קבלנים /או קבלני משנה /או מדינת ישראל - משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה.
4. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום ליועץ המשפטי של המרכז הרפואי פדה פוריה.
5. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה, ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון;
6. בר הרשות יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה;
7. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על בר הרשות;
6. כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

שלב ההפעלה **ביטוח חבות המעבידים**

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

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. בר הרשות יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריותו כלפי צד שלישי גוף ורכוש בכל הקשור להפעלת בית הקפה במרכז הרפואי פדה פוריה.
2. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה, ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי בר הרשות והפועלים מטעמו.
3. גבול האחריות למקרה ולתקופה לא יפחת מ – 2,500,000 דולר ארה"ב.
4. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת (CROSS LIABILITY).
5. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.
6. ביטול חריגים:
 - כל סייג/חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותו של בר הרשות וכל הפועלים מטעמו, אולם נמצא בפיקוחו או בהשגחתו יבוטל כלפי מדינת ישראל.
 - כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שבר הרשות או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, יבוטל.

- כל סייג/חריג המתייחס להרעלה מכל סוג שהוא, חומר זר ו/או מזיק אחר במאכל או במשקה יבוטל.
- חריג/הסייג המתייחס לחבות כלשהי שעשויה לחול על המבוטח והנובעת מ: מוצרים שיוצרו, נמכרו, סופקו, טופלו, הורכבו, שווקו ע"י המבוטח או בקשר עמו או כל איש שבשרותו יבוטל ככל שהחריג מתייחס להפעלת בית הקפה. לחילופין יציג בר הרשות לעניין סעיף זה, ביטוח חבות המוצר - PRODUCTS LIABILITY בגבול אחריות שלא יפחת מ 2,500,000 דולר ארה"ב כאשר הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי בר הרשות והפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

1. בר הרשות יבטח את רכושו, - מכוונות, ציוד ומלאי וכן את בית הקפה שהועמד לרשותו על ידי מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה הממשלה בביטוח אש מורחב במלוא ערכו על פי ערך כינון למעט מלאי, אשר יבוטח על בסיס מלאי מוצרים.
2. בפוליסה ייכלל סעיף שיעבוד לטובת מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה, לגבי רכוש בית הקפה המבוטח השייך למדינה שהושכר לבר הרשות.

כללי

בכל פוליסות הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

1. לשם המבוטח תתווסף **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה**;
2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום ליועצת המשפטית של המרכז הרפואי פדה פוריה.
3. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ;
4. בר הרשות לבדו אחראי כלפי המבטח לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות ;
5. ההשתתפות העצמית הנקובה בכל פוליסה ופוליסה תחול בלעדית על בר הרשות ;
6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטיף בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי מדינת ישראל - משרד הבריאות, המרכז הרפואי פדה פוריה והוא בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי פוליסות הביטוח.
7. תנאי הכיסוי של הפוליסות חבות מעבידים, אחריות כלפי צד שלישי ואש מורחב לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

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

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

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

17 שילוט

- 17.1 בר הרשות לא יתקין שלטים בבית הקפה או בסביבתו, אלא מעל לוויטרינה של בית הקפה ובהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי המרכז הרפואי ועל פי שיקול דעתו, ולאחר שקיבל מהמרכז הרפואי אישור על צורת השלט, איכותו, עיצובו והחומרים ממנו הוא עשוי. כמו כן מובהר, כי בכפוף לשיקולך דעתו הבלעדי של המרכז הרפואי ובאישור מראש יינתן לבר הרשות אישור להצבת שלטים חיצוניים.
- 17.2 בר הרשות יישא בעלויות התקנת השילוט שלו ויהיה אחראי, על חשבונו, לקבל היתר להתקנת השילוט מהרשות המוסמכת ויחויב בכל ההוצאות, המסים ו/או ההיטלים הכרוכים בשילוט הנ"ל, לרבות עלות צריכת החשמל והתחזוקה השוטפת של השילוט.
- 17.3 בר הרשות מתחייב לתחזק את השילוט שלו ברמה גבוהה, ולדאוג לכך שיהא מואר במשך השעות שיקבעו על ידי המרכז הרפואי. לא עשה כן בר הרשות יהא המרכז הרפואי זכאי לעשות כן על חשבונו ולחייבו בעלות בתוספת דמי טיפול של 25%. כמו כן יהא רשאי המרכז הרפואי להסיר את השילוט על חשבון בר הרשות כאמור.
- 17.4 בר הרשות לא יהא רשאי להתקין ו/או להדביק כל שלטים ו/או כרזות ו/או כל כיוצ"ב על הויטרינה של בית הקפה.

18 חשמל

- 18.1 בר הרשות מצהיר כי ידוע לו שאספקת החשמל לבית הקפה תבוצע על ידי המרכז הרפואי פדה פוריה. בר הרשות מתחייב שלא לפנות לחברת החשמל בבקשה לחבר את בית הקפה ישירות לרשת החשמל. בר הרשות מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המרכז הרפואי ו/או המרכז הרפואי פדה פוריה בגין עקב או מחמת תקלות באספקת חשמל לבית הקפה.
- 18.2 בר הרשות יתקין על חשבונו מונה חשמל למדידת צריכת החשמל בבית הקפה על פי הוראות המרכז הרפואי.
- 18.3 בר הרשות ישלם למרכז הרפואי עבור צריכת החשמל בהתאם לתעריף כללי מתח נמוך שיקבע מעת לעת על ידי חברת החשמל בישראל (לרבות כל תעריף שיחליף את תעריף זה), כולל מחיר עלות החשבון ו/או העלות הקבועה המקובלת בחברת החשמל.
- 18.4 תשלום עבור צריכת החשמל יבוצע, מידי חודש, לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לבר הרשות.

19 מים

- 19.1 בר הרשות מצהיר כי ידוע לו שאספקת המים לבית הקפה תבוצע על ידי המרכז הרפואי פדה פוריה. בר הרשות מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המרכז הרפואי ו/או המרכז הרפואי פדה פוריה בגין עקב או מחמת תקלות באספקת המים לבית הקפה.
- 19.2 בר הרשות יתקין על חשבונו מונה מים למדידת צריכת המים בבית הקפה על פי הוראות המרכז הרפואי.
- 19.3 בר הרשות ישלם למרכז הרפואי עבור צריכת המים בהתאם לתעריף שיקבע מעת לעת.
- 19.4 תשלום עבור צריכת המים יבוצע לא יאוחר מ-5 ימים ממועד שליחת החשבון לבר הרשות.
- 19.5 קריאת המים תיעשה ע"י המרכז הרפואי.

20 הוצאות ומסים

- 20.1** בר הרשות מתחייב לשלם במשך כל תקופת הרשות מס עסקים וכן את כל יתר המסים, האגרות וההיטלים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או אחרים וכן תשלומים אחרים מכל סוג ומין שהוא, הקשורים לניהול עסקו של בר הרשות ו/או החלים על מחזיקים ו/או אשר יחולו על מחזיקים במשך תקופת הרשות, וזאת בין אם עשה שימוש בבית הקפה ובין אם לא. כל המיסים ההיטלים והאגרות החלים על פי דין על בעלים של נכס יחולו וישולמו על ידי המרכז הרפואי.
- 20.2** בר הרשות מתחייב כי החל ממועד מתן הרשות לביצוע עבודות בר הרשות ובמשך כל תקופת הרשות ישלם את כל התשלומים בגין חשמל, מים, צריכת אנרגיה מיזוג אוויר, ביוב וגז וכל שירות אחר או נוסף אשר יסופק לבית הקפה, והכל בנוסף לדמי הרשות בהם הוא חב על פי הסכם זה.
- 20.3** בר הרשות מתחייב להציג בפני המרכז הרפואי מפעם לפעם, על פי דרישת המרכז הרפואי, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו במועד, כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וכן להעביר למרכז הרפואי בסיום תקופת הרשות אישורים המעידים על השלמת ביצוע כל התשלומים בהם חב בר הרשות על פי הסכם זה.

21 פיגור בתשלומים ופרעון חובות בר הרשות

- 21.1** מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למרכז הרפואי על פי הסכם זה ועל פי כל דין מוסכם כי בכל מקרה בו יפגר בר הרשות בתשלום כלשהו שעליו לשלם למרכז הרפואי בהתאם להסכם זה (להלן: "הסכום שבפיגור") יהיה בר הרשות חייב לשלם למרכז הרפואי הפרשי הצמדה וריבית פיגורים הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק לאומי לישראל בע"מ, מהיום המיועד לתשלום ועד לתשלום בפועל.
- 21.2** על אף האמור לעיל מובהר בזה כי אחר, חד פעמי, של עד 7 ימי עסקים לא יהווה הפרה של הסכם זה, אולם בר הרשות יחויב בריבית פיגורים כמפורט לעיל, החל מיום הפיגור הראשון. פיגור חד פעמי של למעלה מ-7 ימי עסקים ו/או פיגורים חוזרים של למעלה מיומיים ו/או פיגורים מצטברים של למעלה מ-30 יום יחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 21.3** לא שילם בר הרשות תשלום כלשהו שהוא חב בתשלום על פי הסכם זה יהא המרכז הרפואי רשאי לשלמו במקום בר הרשות, לאחר שנתן לבר הרשות התראה של 7 ימים מראש ובכתב על כוונתו לעשות כן. בר הרשות ישלם למרכז הרפואי כל תשלום בו נשא בתוספת דמי טיפול בשיעור של 15% מיד עם דרישתו הראשונה.
- 21.4** המרכז הרפואי יהיה רשאי על פי בחירתו בכל מקרה של פיגור בתשלומים ו/או חובות שהצטברו לייחס תשלומים שהתקבלו מן בר הרשות לפי הסדר הבא: ריביות, דמי רשות, חשמל, שונות. בר הרשות מסכים לכך ולא תהא לו כל טענה בקשר לזקיפה הנ"ל.

22 איסור העברת זכויות ושעבוד

- 22.1** בר הרשות לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק מהן לאחר ו/או לאחרים. כן לא יהא רשאי בר הרשות להשכיר את בית הקפה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ו/או לתת לאחר או לאחרים זכות שימוש ו/או זכיינות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת המרכז הרפואי בכתב ומראש.
- 22.2** הסבה או העברה או מסירה כאמור בסעיף 21.1 לעיל תחשב גם שינוי העברת השליטה בשוכר. לענין זה שינוי שליטה - העברה, בין במישרין ובין בעקיפין של למעלה מ-50% מהזכויות להון ו/או בהצבעה בשוכר.
- 22.3** בר הרשות מתחייב בזה שלא לשתף אחר או אחרים (למעט עובדיו) בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול בית הקפה, ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש בבית הקפה או בכל חלק ממנו, בין כבר-רשות, בין בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, מבלי לקבל לכך אישור המרכז הרפואי מראש ובכתב.
- 22.4** בר הרשות יהא זכאי להפעיל את בית הקפה באמצעות זכייין מטעמו, וזאת בכפוף לכך שישאר אחראי לכל חיוביו על פי הסכם זה וכמו כן בתנאי שהזכייין ובר הרשות יחתמו על כתב התחייבות כלפי המרכז הרפואי בנוסח שיקבע מעת לעת על ידי המרכז הרפואי. מובהר כי הזכייין יחויב יחד ולחוד עם בר הרשות בכל התחייבויות בר הרשות על פי הסכם זה, אולם בשום מקרה לא יחשב כי לזכייין ישנן

זכויות כלשהן כלפי המרכז הרפואי וכל זכויותיו הן כלפי בר הרשות בלבד. כמו כן מובהר כי לא יהא במגעים, לרבות קבלת כספים ערבויות וכד' שינהל המרכז הרפואי עם הזכייין משום אישור ו/או הסכמה (בין מפורשת ובין מכללא) לשחרור בר הרשות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

22.5 המרכז הרפואי יהיה רשאי להעביר זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לאחר וכן יהא רשאי להעביר את זכויותיו בבית הקפה, ובתנאי שלא יפגעו זכויות בר הרשות על פי הסכם זה.

22.6 מוסכם ומובהר בזה כי המרכז הרפואי יהא רשאי לשעבד את בית הקפה וכל שטח אחר בחלקה וכן את זכויותיו לפי הסכם זה לפי שיקול דעתו הבלעדי. בר הרשות נותן הסכמתו לכך מראש ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המרכז הרפואי ו/או בעל השעבוד בקשר לכך, לרבות כתב המחאה על דרך שיעבוד של דמי הרשות כלפי בעל השעבוד, וזאת בכפוף לכך שלא יחוייב בכל תשלום נוסף בגין כך.

23 פינוי בית הקפה

23.1 בר הרשות מתחייב כי עם תום תקופת הרשות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (לעיל ולהלן: "מועד פינוי בית הקפה"), ולא יאוחר מ-30 יום ממועד זה יפנה את בית הקפה וימסור את החזקה בו לידי המרכז הרפואי, כשבית הקפה פנוי מכל אדם וחפץ נקי ומסודר, ראוי לשימוש וחפשי מכל זכות חזקה, רשות ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ שיפור תוספת, שינוי, ומתקן המחובר לבית הקפה באופן קבוע אף אם לא הותקן על ידי המרכז הרפואי, אלא אם דרש המרכז הרפואי את פינויו או סילוקן של התוספות הנ"ל או חלק מהם, שאז מתחייב בר הרשות לפרק ולסלק את התוספות שסילוקן נדרש עד למועד פינוי בית הקפה. למניעת ספקות מובהר כי מערכות מיזוג האוויר, החשמל והתאורה יישארו בבית הקפה בתום תקופת הרשות אף אם הותקנו על ידי בר הרשות ועל חשבונו ובר הרשות לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או פיצוי בגין כך.

23.2 למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש המרכז הרפואי על פי הסכם זה ואשר נותרו בבית הקפה לאחר פינויו על ידי בר הרשות, יחשבו לרכוש המרכז הרפואי עם הפינוי ובר הרשות מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

23.3 בר הרשות מתחייב כי אם לא יפנה את בית הקפה במועד פינוי בית הקפה ישלם למרכז הרפואי, בגין כל יום שבין מועד פינוי בית הקפה ועד לפינוי בית הקפה בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי הרשות שהיו מגיעים מבר הרשות למרכז הרפואי בגין החודש שקדם למועד פינוי בית הקפה (כולל דמי הרשות הנוספים המגיעים בגין תקופת הפיגור) כשהם מוכפלים בשלוש ומחולקים בשלושים (להלן: "דמי השימוש הראויים"). בר הרשות מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם למרכז הרפואי עקב אי פינוי בית הקפה במועדו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות וסעד אחר העומד לרשות המרכז הרפואי על פי ההסכם זה ו/או על פי כל דין. למען הסר ספק, מצהיר בר הרשות כי תשלום ו/או קבלת דמי השימוש הראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי רשות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי בית הקפה.

23.4 בר הרשות מצהיר כי בכל מקרה שלא יפנה בעצמו את בית הקפה במועד פינוי בית הקפה, יהיו המרכז הרפואי ו/או כל מי שבא מטעמו זכאים, להיכנס לבית הקפה, בכל עת שימצאו לנכון וללא צורך במתן הודעה מראש, ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לבר הרשות ו/או המשמשים אותו לצורך עסקו בבית הקפה ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את בית הקפה, להחליף מנעולים, להציב שמירה, ולמנוע מבר הרשות או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ולנהוג בבית הקפה מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

23.5 המרכז הרפואי יהיה רשאי לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו בבית הקפה בכל מקום שימצא לנכון, ולגבות מבר הרשות דמי רשות ואחסון, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי.

23.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בר הרשות מסכים ומייפה בזאת את כוחו של המרכז הרפואי לנתק את בית הקפה מהחיבור לרשת החשמל, מים, גז ויתר המערכות ולפנות בשמו לצדדים שלישיים לשם כך.

23.7 בכל מקרה של אי פינוי בית הקפה על ידי בר הרשות כאמור לעיל, יחשב בר הרשות וכל הבא או הנמצא בבית הקפה מטעמו או ברשותו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" לבית הקפה, בר הרשות מצהיר כי המרכז הרפואי ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לבר הרשות, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי בית הקפה, הציוד והרכוש מן

בית הקפה ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי בית הקפה במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המרכז הרפואי וכל מי מטעמו בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור. כל סכום שיוצא על ידי המרכז הרפואי בקשר לפינוי בר הרשות וציודו כאמור, יהיה על חשבון בר הרשות וישולם למרכז הרפואי מיד עם דרישתו הראשונה. חשבונות המרכז הרפואי לעניין ההוצאות האמורות יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם.

24 בטוחות

להבטחת תשלום דמי הרשות וכל תשלום אחר או נוסף שבר הרשות חייב לשלם למרכז הרפואי על פי הסכם זה, ימסור בר הרשות למרכז הרפואי, בטוחות כמפורט להלן:

24.1 לא יאוחר מהמועד הקבוע בנספח התנאים המיוחדים ימסור בר הרשות למרכז הרפואי ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודת מדד בסכום הנקוב בנספח התנאים המיוחדים בצרוף מע"מ (להלן: "הערבות הבנקאית"), בנוסח המצ"ב כנספח ו'. תוקף הערבות הבנקאית יהיה לשנים עשר חודשים והיא תחודש על ידי בר הרשות, 60 יום טרם פקיעתה, משנה לשנה. בר הרשות מתחייב כי הערבות הבנקאית תהיה בתוקף למשך כל תקופת הרשות, ועד לתום שלושה חודשים לאחר תום תקופת הרשות. לא חידש בר הרשות את הערבות כאמור יהא המרכז הרפואי זכאי לחלטה ובר הרשות מתחייב להמציא למרכז הרפואי ערבות חליפית בסכום הגבוה ב-10% מסכום הערבות שחולטה.

24.2 המרכז הרפואי יהיה רשאי לממש את הערבות לצורך פרעון כל חובות בר הרשות, לרבות חוב דמי רשות וחובות בר הרשות לרשויות השונות, לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל ולחברת בזק. נעשה שימוש בכספי הערבות ו/או הפקדון, במלואם או בחלקם, יפקיד בר הרשות בידי המרכז הרפואי ערבות חדשה ו/או פיקדון חדש עד לגובה סכום הערבות או הפיקדון בהם נעשה שימוש כאמור לעיל, תוך 15 יום מיום קבלת דרישה בכתב.

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

24.4 כמו כן מצהיר בר הרשות ומתחייב כי אין במתן הבטוחות על פי הסכם זה ו/או במימושן על ידי המרכז הרפואי, משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המרכז הרפואי, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותם לכל סעד נוסף המוקנה להן על פי הסכם זה או על פי כל דין. מובהר ומוסכם בזה, כי הבטוחות השונות הניתנות על ידי בר הרשות בהתאם להסכם זה, תהינה בלתי תלויות זו בזו לשם מימושן, נוספות זו לזו ולא תגרענה אחת מהשניה. הבטוחות יוחזרו לבר הרשות 4 חודשים לאחר תום תקופת הרשות, וזאת בכפוף לכך שבר הרשות עמד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

25 עובדי בר הרשות

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

25.2 כל עובדי בר הרשות שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי, יהיו בעלי אזרחות ישראלית או בעלי היתרים כדין.

25.3 עובדי בר הרשות שיבצעו את העבודה במרכז הרפואי יופיעו לעבודה בלבוש הולם ויתנהגו בהתאם לסוג העבודה ולמקום.

25.4 בר הרשות מתחייב להמציא למרכז הרפואי את רשימת העובדים שיועסקו על ידו בבית הקפה לפחות 10 ימים לפני תחילת העסקתם.

25.5 העסקתו של כל עובד על ידי בר הרשות טעונה אישור מראש ובכתב של קצין הביטחון של המרכז הרפואי.

קצין הביטחון יהא רשאי לדרוש מבר הרשות להרחיק מהעבודה עובד המועסק על ידו ובר הרשות מתחייב לבצע את הדבר מיידית.

25.6 בר הרשות ימלא כל דרישה מטעם המרכז הרפואי, בין שהיא מנומקת ובין שלא, לפי שיקול דעתו הבלעדי והסופי של המרכז הרפואי, בדבר הרחקתו מהשטח ו/או מביצוע כל עבודות בשטח ו/או עבור בר הרשות, של כל אדם המועסק על ידי בר הרשות בצורה כלשהי במרכז הרפואי.

25.7 אדם שיורחק על פי דרישה, כאמור, לא יחזור בר הרשות להעסיקו במרכז הרפואי בין במישרין ובין בעקיפין וכל ההוצאות הקשורות בהרחקתו של אדם, כאמור, לרבות תשלום פיצויי פיטורין יחולו על בר הרשות בלבד.
בר הרשות ימצא מחליף לאדם שהורחק תוך שלושה ימים מיום שהאדם שהורחק חדל לעבוד.

25.8 המרכז הרפואי לא יהא חייב לפצות את בר הרשות בדרך כלשהי בגין הפסדים או נזקים העלולים להיגרם לו בשל הדרישה להרחקת עובד על פי האמור לעיל.

26 יחסי עובד מעביד

26.1 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי אין ולא יהיו יחסי עובד מעביד בין המרכז הרפואי ו/או משרד הבריאות לבין בר הרשות ו/או האנשים שיועסקו על ידו בתפקיד כלשהו קבוע או ארעי, וכי האחרונים יועסקו על חשבון בר הרשות וייחשבו לכל צורך כעובדיו ו/או עוזריו ו/או שליחיו של בר הרשות בלבד.

26.2 למען הסר ספק, מוצהר בזה כי כל התשלומים החלים על המעביד בהתאם לכל דין והסכם עבודה לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל – שכר עבודה, גמול שעות נוספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, פיצויי פיטורין וכיו"ב תשלומים יהיו באחריותו הבלעדית של בר הרשות וישולמו על ידו ולמרכז הרפואי אין ולא תהיה חבות לשלם סכום כלשהו לעובדי בר הרשות.

26.3 בר הרשות מתחייב כי כל התשלומים ישולמו על ידו במועדים הקבועים בחוק ו/או הסכם מחייב.

26.4 על בר הרשות בלבד תחול האחריות לגבי תביעות של עובדיו מכל מין וסוג שהוא.

26.5 מובהר בזאת, כי בר הרשות בלבד יהא אחראי לכל פעולותיהם ו/או מחדליהם של עובדיו או מי מהם ולכל תביעה העלולה להתעורר בקשר עם פעולות ומחדלים אלה.

26.6 בר הרשות מתחייב בזה לקיים במשך כל תוקפו של הסכם זה, לגבי העובדים שיועסקו על ידו אחר האמור בחוקי עבודה המפורטים להלן:

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

27 הפרות וסעדים

27.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

- 27.2 למרות האמור לעיל ולמרות הקבוע בכל דין מוסכם במפורש כי לבר הרשות לא תהא כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המרכז הרפואי בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למרכז הרפואי על פי הסכם זה. כמו כן מותר בזה בר הרשות על כל זכות עיכובן בבית הקפה, אם וכאשר נתונה לו זכות שכזו.
- 27.3 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המרכז הרפואי על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המרכז הרפואי יהיה זכאי לבטל את הסכם זה לאלתר, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 27.4 בר הרשות הפר את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 3 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- 27.5 בר הרשות הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- 27.6 בר הרשות תיקן את ההפרה (בין יסודית ובין שאינה יסודית) אך חזר לבצעה ו/או לבצע הפרה דומה בתוך תקופה של שנה ממועד תיקון ההפרה שתוקנה.
- 27.7 הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוק בר הרשות, להכרזתו כפושט רגל-במקרים הרלוונטים, למנות לו נאמן, מנהל מיוחד, מפרק, מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו, בקשה להקפאת הליכים, וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט.
- 27.8 בוטל ההסכם על ידי המרכז הרפואי כאמור לעיל, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי בית הקפה והחזרת החזקה בו למרכז הרפואי גם ההוראות הבאות:
- 27.8.1 למרכז הרפואי תהיה זכות עכבון על הציוד והמלאי של בר הרשות כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיעו למרכז הרפואי בקשר עם הסכם ו/או עם הפרתו והמרכז הרפואי יהיה זכאי לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות בר הרשות באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 7 ימים מדרישתם.
- 27.8.2 המרכז הרפואי יהיה רשאי למנוע מבר הרשות או מי מטעמו כניסה לבית הקפה, על כל חלקיו לרבות לחניונים ולשטחים הציבוריים, למעט לצורך פינוי בית הקפה והחזרתו למרכז הרפואי על פי ההסכם.
- 27.8.3 בר הרשות ישלם למרכז הרפואי פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי הרשות שהיו מגיעים מבר הרשות למרכז הרפואי על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפל בשש, וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק העלול להיגרם למרכז הרפואי כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי בר הרשות וביטולו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למרכז הרפואי על פי דין ו/או ההסכם לרבות זכות המרכז הרפואי לתשלום דמי הרשות וכל יתר התשלומים החלים על בר הרשות על פי הסכם זה עד לתום תקופת הרשות. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 25.3 לעיל.

28 שונות

- 28.1 מוסכם בזאת כי הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הקשור והנוגע לבית הקפה ולרשות נשוא ההסכם וכי כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם זה יכול שיעשו בכתב בלבד ויהיו מחייבים רק אם יחתמו ע"י שני הצדדים. עם חתימתו של הסכם זה המהווה את ההסכם השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של הסכם זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המרכז הרפואי או נציגו או מי מטעמו והמרכז הרפואי לא יהא מחויב בגין איזה מאלה.
- 28.2 בר הרשות לא יהא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המרכז הרפואי.
- 28.3 דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של צד להסכם זה לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו ענין, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.
- 28.4 למען הסר ספק מובהר כי הסכם זה והמשא ומתן בגינו אינם מחייבים את המרכז הרפואי כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המרכז הרפואי על ההסכם.
- 28.5 בר הרשות לא יהא רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה. בר הרשות יהא מנוע מלטעון כל טענה שהיא בקשר לרישומו של בית הקפה כבית משותף.

28.6 כל ההודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב בלבד. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בראש הסכם זה ויראו בכל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובת הנ"ל, או לפי כל כתובת אחרת עליה הודיע הצד למשנהו בדואר רשום, כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה בפועל. בכל מקרה מוסכם כי לאחר מועד מסירת החזקה תהא כתובתו של בר הרשות בבית הקפה.

29 סמכות שיפוט

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

לראיה באו הצדדים על החתום:

המרכז הרפואי פדה פוריה

בר הרשות

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

נספח א' להסכם

נספח התנאים המיוחדים

בית קפה

1. כללי ופרשנות

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

2. מבוא

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

(כולם ביחד ולחוד)

3. סעיף 2 - הגדרות

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

המרכז הרפואי יודיע לבר הרשות מהו הצפי למסירת החזקה. המרכז הרפואי יאפשר לבר הרשות להיכנס לבית הקפה 30 יום לפני מועד מסירת החזקה על מנת לבצע את עבודות בר הרשות בבית הקפה ולהתאימו למטרת הרשות.

4. "המדד הבסיסי" - מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ 2018 אשר יתפרסם ביום _____.

5. סעיף 5 (וסעיף 2) - תיאור בית הקפה ושטחו

"בית הקפה" בית קפה בבניין האשפוז המרכזי.

"שטח בית הקפה" שטח בית הקפה מוערך –
שטח המיועד לסגירה - כ- 40 מ"ר
שטח ציבורי להצבת שולחנות – כ- 30 מ"ר
פטיו – כ- 30 מ"ר
מחסן – כ- 11 מ"ר

6. סעיף 11, סעיף 10 (וסעיף 2) - דמי הרשות

"דמי הרשות" - יהיו כמפורט להלן:

דמי הרשות יהיו בשיעור של :
במהלך השנה הראשונה להפעלת בית הקפה , החל מיום הפעלת בית הקפה לקהל הרחב (ולא יאוחר מ- 90 יום מיום מסירת החזקה לעבודות הזוכה), דמי הרשות יהיו על בסיס _____ אחוזים מהפידיון כפי שיוצג על ידי הזוכה ולא פחות מ- 8% מהפידיון.
החל משנת הפעילות השנייה דמי הרשות יהיו **הגבוהים** מבין שלושת הבאים –
ממוצע דמי הרשות ששולמו בשנת ההפעלה הראשונה.
15,000 ₪ בתוספת מע"מ.
_____ אחוזים מהפידיון החודשי שהציע המציע בהצעתו (ולא פחות מ- 8%).

- דמי הרשות בתקופת הרשות הקבועה לעיל יהיו **צמודים למדד** בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. לדמי הרשות יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

7. סעיף 12 - מטרת הרשות

- "מטרת הרשות" – בית קפה המוכר מגוון מוצרים חלביים הנמכרים ברשתות קפה כגון כריכים לסוגיהם, דברי מאפה, עוגות, עוגיות, , סלטים, שתיה קלה, שתיה חמה.
- "השם המסחרי" של העסק שינוהל בבית הקפה יהא _____ בלבד.

8. סעיף 23 - בטוחות

"**הערבות הבנקאית**" בסכום השווה לסכום דמי הרשות האמורים להשתלם על ידי בר הרשות במשך 3 חודשים בתוספת המע"מ החל עליהם.
הערבות הבנקאית תימסר לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם.

"**שטר החוב**" בגובה דמי הרשות האמורים להשתלם על ידי בר הרשות במשך 12 חודשים.

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

לראיה באו הצדדים על החתום:

המרכז הרפואי

בר הרשות

נספח ב' להסכם

תוכניות- תוכנית העמדה , והדמייה .

יצורפו בנפרד ויחייבו את הצדדים לכל דבר וענין

מפרט טכני לעבודות המבוצעות ע"י המרכז הרפואי בשטח בית הקפה

המרכז הרפואי יעביר לבר הרשות לאחר חתימת הסכם זה תכנית בית הקפה בקנה מידה של 1:100.

לבקשת בר הרשות ימסור המרכז הרפואי מיקום נקודות ההתחברות מערכות בית הקפה למערכות הראשיות השונות וכן כל אינפורמציה רלוונטית לתכנון החנות.

במידה ועוברות ו/או יעברו בבית הקפה מערכות המשרתות שטחים אחרים, יתחשב בר הרשות במערכות אלו בתכנון וביצוע העבודות בתחום בית הקפה ללא יכולת שינוי, הזזה, או ביטול של אותן מערכות. כמו כן ידאג בר הרשות לאפשרות גישה נוחה ונגישה לטיפול שוטף במערכות הנ"ל.

מפרט טכני לעבודות בר הרשותנספח ג'2

לצורך תכנון בתי הקפה יעסיק בר הרשות אדריכל פנים מטעמו, ויועצים מקצועיים לתכנון מיזוג האוויר, החשמל, האינסטלציה ומתכננים אחרים במידה ויידרשו בהתאם לסוג העסק - כל אחד בתחומו. מיד לאחר החתימה על הסכם זה יעביר בר הרשות למרכז הרפואי את פרטי אדריכל הפנים שנבחר על ידו.

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

מובהר, כי בר הרשות יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המרכז הרפואי בגין אי אישור איזו מהתכניות ו/או מהמפרטים כאמור לעיל.

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

התכניות שיועברו למרכז הרפואי, כאמור לעיל יבדקו על ידי המרכז הרפואי, ולאחר אישורו - יוחזרו לבר הרשות כשהן חתומות על ידי נציג המרכז הרפואי.

מודגש בזאת, כי חתימת המרכז הרפואי על התכניות אינה פוטרת את בר הרשות מאחריות כלשהי וכי אישור זה מהווה הליך פנימי של המרכז הרפואי.

בר הרשות לא יתחיל בביצוע עבודות בחנות טרם קבלת התכניות מאושרות על ידי המרכז הרפואי כאמור לעיל. מובהר בזאת שאישור וחתימת המרכז הרפואי על התוכניות, אין בהם כדי לפטור את בר הרשות מקבלת כל האישורים הנדרשים מכל הרשויות הממשלתיות ועל פי כל דין

בר הרשות יהא חייב לבצע את העבודות בחנות אך ורק בהתאם לתכניות ולמפרטים שהעביר למרכז הרפואי. כל שינוי או סטייה מתכניות ומפרטים אלו יחייב את אישור המרכז הרפואי בכתב ומראש.

בר הרשות יתאם את התכנון עם נציגי המרכז הרפואי ויועציו וישתף פעולה איתם באופן שוטף בכדי לאפשר תכנון אופטימאלי להפעלת החנות במיטבה.

בר הרשות יבצע את כל העבודות הנחוצות להפעלת עסקו בבית הקפה על פי היעוד כמוגדר בהסכם זה, ברמה גבוהה ובסטנדרט ההולם עסק בקניונים המובחרים בישראל.

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

ביצוע העבודות

לפני תחילת ביצוע העבודות בבתי הקפה על ידי בר הרשות, יבצע בר הרשות את כל הביטוחים הדרושים כאמור וכמפורט בהסכם הרשות.

העבודות תבוצענה על ידי בעלי מקצוע מעולים, מורשים ומיומנים, וברמת ביצוע גבוהה. בר הרשות יעביר למרכז הרפואי את רשימת בעלי המקצוע והקבלנים שיעבדו מטעמו בבית הקפה לפי תחילת העבודה על ידם, זאת כדי שהמרכז הרפואי יאשר, ועל מנת לאפשר את כניסתם כאמור.

בר הרשות יורה למבצעי העבודות מטעמו בבית הקפה לשתף פעולה עם נציגי המרכז הרפואי ולהישמע בכל עת להנחיותיהם, והוא מתחייב כי הם ישתפו פעולה וישמעו להוראות האמורות.

דרכי הכנסת הציוד והחומרים לבית הקפה וצורכי סילוק הפסולת יתואמו על ידי בר הרשות עם נציגי המרכז הרפואי, לפני תחילת העבודה בבית הקפה, והם יבוצעו אך ורק בהתאם לאישור המרכז הרפואי שיינתן ובכפוף לסייגיו.

כל העבודות שתבוצענה על ידי בר הרשות, כולל הציוד, הכלים והאביזרים, יעמדו בדרישות המפרט הטכני ובכל תקן ישראלי רלוונטי.

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

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

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

במידה ובר הרשות יזדקק לאספקת חשמל או מים באופן זמני, יתאם בר הרשות עם המרכז הרפואי מתן שירותים אלו על ידי המרכז הרפואי וישלם עבורם למרכז הרפואי על פי מחיר שיקבע מראש ובמועד אשר ייקבע בין הצדדים ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בר הרשות מתחייב לספק למרכז הרפואי לפי דרישתו דוגמאות של חומרים שאושרו כאמור לעיל, בטרם יובאו לשטח ביה"ח.

שילוט

השילוט הפנימי והחיצוני (אם וככל שניתן אישור לשילוט חיצוני) של בית הקפה יתוכננו ויבוצעו אך ורק בהתאם להוראות אדריכל המרכז הרפואי.

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

כל העבודות הקשורות בביצוע השילוט יבוצעו על ידי בר הרשות - באחריותו ועל חשבונו.

בר הרשות ידאג באחריותו ועל חשבונו, לביצוע תשתית לחיבור תאורת השלט למערכת הבקרה והשליטה בתחום בית הקפה.

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

השילוט היא באותיות בלבד ויציין אך ורק את שם העסק בבית הקפה. לא תותר בשום מקרה הצגת פרסומת על גבי השילוט, לרבות ציון מוצרים הנמכרים בבית הקפה ו/או ציון חברות המוכרות מוצרים מכל מין וסוג. מובהר, כי בשום מקרה לא תותר התקנת שילוט חיצוני, דהיינו, שילוט שאינו מעל ויטרינת בית הקפה. בר הרשות מתחייב להתקין שעון שבת לשילוט הויטרינה של בית הקפה. בר הרשות מתחייב כי השילוט יופעל ויודלק בשעות שיקבעו על ידי המרכז הרפואי.

עבודות גמר

במידה ובר הרשות יבחר להחליף את הריצוף הוא חייב לקבל את אישור המרכז הרפואי לכך ובמקרה זה עליו להשתמש באחד מן החומרים הבאים: אריחים קרמיים או שיש או כל חומר איכותי אחר שיאושר על ידי המרכז הרפואי. רצפת בית הקפה תהיה במפלס כפי שיקבע על ידי מהנדס המרכז הרפואי. בר הרשות אינו רשאי בשום אופן לפתוח חורים, להוריד או לשנות קירות או אלמנטים אחרים בגבול בית הקפה או בתוכו. בר הרשות יתקין בתוך בית הקפה תיקרה דקורטיבית ואקוסטית מותאמת לכל המערכות המשולבות בתוכו. עבודות הגמר, בבחירת חומרים ועיצובם יתוכננו ויעברו לאישור המרכז הרפואי מראש טרם ביצוע ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם זה. כמו כן, בר הרשות יעביר לאישור המרכז הרפואי מראש, ויספק ויבצע דוגמאות כפי שיידרש על ידי המרכז הרפואי. כל חומרי הגמר יעמדו בדרישות תקן ת"י 921 לעמידות באש של חומרים וכל תקן חדש שיחליף אותו או שיווסף לו. כמו כן, כל שימוש בכבלי חשמל עם בידוד כבה מאיליו, ייעשה אך ורק בהתאם וכפי שיוגדר ויידרש על ידי הרשויות המתאימות וכן כפי שיוגדר ויידרש על ידי המנהל ו/או המרכז הרפואי ו/או חברת הניהול.

עבודות תברואה

כל עבודות התברואה בבית הקפה (כולל יחידות השירותים) כולל עבודות סניטריות, ברזים, צנרת ביוב, דלוחין, ושופכין וחיבורים לנקי המים והביוב בבית הקפה, דודי מים חמים וכל מתקן אחר אשר נידרש לפעילות בבית הקפה או כל עבודת בינוי הקשורה עימם - יבוצעו על ידי בר הרשות ועל חשבונו. בלי לגרוע מהאמור לעיל, בר הרשות מתחייב לקבל את אישור המרכז הרפואי מראש לכל פעולה המחייבת קידוח או סיתות בבטונים או שינוי בנקודות חיבור למערכות קיימות. במידה ולבר הרשות יהיו נדרשים סידורי אינסטלציה מיוחדים לצורך הפעלת העסק, ימציא בר הרשות למרכז הרפואי את דרישותיו מבעוד מועד ועוד לפני חתימת הסכם זה בכדי לאפשר למרכז הרפואי לבדוק אפשרות ביצוע הכנות המתאימות לתשתית ולהתחברות למערכות הראשיות, כל זאת על חשבון בר הרשות. מובהר כי בר הרשות ישלם בגין סידורים מיוחדים כאמור לעיל הן בגין העבודה והחומרים והן בגין השירות המיוחד שייתן יועץ המרכז הרפואי למרכז הרפואי ו/או לבר הרשות. על בר הרשות חלה האחריות לבצע איטום של רצפת בית הקפה ולמנוע חדירת מים כלפי מטה.

חשמל ותאורה

בר הרשות יבצע את כל עבודות החשמל והתאורה בחנות כולל מובילים וכבלי הזנה, וכולל חיבור של חשמל, טלפון, ומערכות מתח נמוך מאוד בין מקור ההזנות והחיבורים שברשות המרכז הרפואי עד לבית הקפה, כולל החיבורים, כולל הציודים והאביזרים, וכולל חיבור מערכת החשמל למערכת השליטה והבקרה של בית הקפה ועד גבול בית הקפה באחריותו ועל חשבונו.

בר הרשות יעביר למרכז הרפואי את תכנית החשמל והתאורה לבדיקה ואישור, והוא מתחייב לתקן את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת יועץ המרכז הרפואי ככל שיידרש, ובלוחות בזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המרכז הרפואי.

העבודות יתוכננו ויבוצעו לפי דרישות החוק והתקנים ויקבלו את אישור יועץ המרכז הרפואי לפני ביצוע.

בר הרשות יעמיד את מתקן החשמל על חלקיו השונים לבדיקת היועצים המקצועיים של המרכז הרפואי. מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם זה, אישור היועץ כי המערכת תואמת את דרישות התכנון יהיו תנאי להזמנת ביקורת חשמל לבית הקפה. בר הרשות מתחייב לתקן את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת יועץ המרכז הרפואי ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המרכז הרפואי.

בר הרשות מתחייב לבצע בדיקה של מתקן החשמל בבית הקפה על ידי בודק מוסמך ומורשה מטעמו, בהתאם להוראת כל דין, והוא ימציא למרכז הרפואי אישור הבודק האמור לתקינות המערכות. המרכז הרפואי לא יאפשר חיבור לחשמל של המערכת שלא אושרה כאמור לעיל.

למען הסר כל ספק מודגש, כי אישור היועץ המקצועי מטעם המרכז הרפואי אינו פוטר את בר הרשות מאחריותו להעביר את בית הקפה ביקורת חשמל או מאחריות אחרת כלשהי וכי אישור זה נועד לנהלים פנימיים של המרכז הרפואי.

מתקני בטיחות ומתקני מתח נמוך מאוד

כל המתקנים והמערכות שידרשו על ידי הרשויות הנוגעות בדבר בנושאי התראה, גילוי, כיבוי, כריזה ואזעקות בתוך בית הקפה יבוצעו על ידי בר הרשות ועל חשבונו.

כל המתקנים והמערכות הנזכרים בסעיף 8.1 לעיל, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ספרינקלרים, גלאי עשן, מפוחי עשן, תאורת חרום, שלטי "יציאה" מוארים בתאורת חרום, שילוט מתקנים בטיחות, ידיות בהלה הידרנטים וכיוצא באלה, ישאו תו תקן כנדרש על ידי הרשויות המתאימות, ויתאמו הוראות כל דין וכל רשות מוסמכת. כמו כן, כל עבודות ההתקנה והביצוע של כל הנ"ל יהיו אך ורק בכפוף לכל תקן רלוונטי ולהוראת כל דין וכל רשות. על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי ו/או המהנדס ו/או המרכז הרפואי, תבוצע בדיקה של מכון התקנים לגבי המערכות הנ"ל, כולן או מקצתן. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המתקנים הנ"ל ועל התקנתם בבית הקפה, לעמוד בכל הדרישות של שירותי הכבאות, לרבות קבלת אישורם בכתב בבית הקפה, ובר הרשות מתחייב לקבל את כל אלה באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

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

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

המרכז הרפואי יהא רשאי לקבוע כי חלק מהמערכות הנזכרות בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל יבוצעו על ידו. במקרה כאמור ישא בר הרשות בחלק היחסי של עלות המערכות על פי שטח בית הקפה.

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

תקשורת

התקנת מערכת טלפונית, אינטרקום, מרכזיה וכו' לבית הקפה, לרבות התכנון והביצוע של מערכות אלה, יבוצעו על ידי בר הרשות, באחריותו ועל חשבונו.

מערכות המיזוג יתוכננו ויבוצעו, בין היתר, בכפוף ועל פי ת"י 1001 ("בטיחות אש מערכות מיזוג אוויר"), כל זאת בנוסף לכל התקנים המקצועיים בנושא מיזוג אוויר. בר הרשות ירכיב על חשבונו, על פי תכנון באחריותו, את מערכת מיזוג האוויר ואת כל הנדרש להפעלת מערכת המיזוג בבית הקפה, לרבות, תעלות, צנרת, מפזרים, דמפרים, אביזרי פיקוד ובקרה, בגודל ובמיקום המתאימים לצרכיו, הכל לאחר קבלת אישור המרכז הרפואי לכך. תכנון המערכת וביצועה יעשו בכפוף לאישור יועץ המרכז הרפואי. מתקני החשמל, הבקרה, האינסטלציה החשמלית ולוחות החשמל השונים עבור מיזוג האוויר יתוכננו ויבוצעו על ידי בר הרשות באישורו של המרכז הרפואי מראש. כל התכניות והמפרטים הדרושים לביצוע העבודות, מפרט הציוד והמתקנים פירוט ותיאור הציוד, היצרנים והדגמים יעברו לאישור המרכז הרפואי טרם ביצוע העבודות בבית הקפה ובהתאם ללוח הזמנים להגשת תכניות כפי שהוגדרו בהסכם הרשות. בר הרשות יהיה אחראי באופן בלעדי לתכנון ולטיב המתקנים, וכן לתפוקתם ולהפעלתם בפועל בכל ימות השנה וכל שעות הפעילות כפי שיקבעו. כל העבודות המצוינות לעיל יבוצעו על פי הנחיות המרכז הרפואי וכפוף לאישורו מראש. מובהר כי המרכז הרפואי יהא רשאי לסרב לאשר כל בקשה של בר הרשות בקשר לציוד ו/או לתכנון ו/או לאופן ההתקנה המתוארים לעיל, על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי. כמו כן, בר הרשות מתחייב לתקן את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת יועץ המרכז הרפואי ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המרכז הרפואי. בר הרשות מתחייב לבצע את העבודות בבית הקפה אך ורק על ידי קבלן רשום ומתאים לסיווג הקבלני.

מערכות אוורור, מנדוף וסינון וחדרי קירור

על בר הרשות לקבל אישור מראש של הרשויות הנוגעות בדבר בכל הקשור לשטחים הדורשים פתרון אוויר וחדרי קירור (מטבחים, מזנונים, מסעדות, חדרי שירותים וכו'). התקנת המתקנים והמערכות הדרושות, כולל הציוד, התעלות, מערכת החשמל, הקירור, הצנרת וכו' תבוצע על ידי בר הרשות, באחריותו ועל חשבונו. בר הרשות יתאם מראש ויקבל אישור מוקדם מנציגי המרכז הרפואי, לפני תכנון וביצוע המערכת הנ"ל, כולל מיקומן, תנאי העברת הצנרת והתעלות דרך המבנה, מיקום מעבים ופרטי המערכות. בר הרשות מתחייב להתקין על חשבונו בר הרשות לדאוג באחריותו ועל חשבונו הבלעדי, להתקנת מערכת מנדוף, יניקת אוויר וסינון, אשר תתוכנן ותבוצע על פי דרישת הרשויות או לפי התניות המרכז הרפואי, לפי המחמיר, ואשר תפעל בכל שעות פעילות בית הקפה. בר הרשות יתקין על חשבונו את מערכת המנדוף והסינון מבית הקפה אל הקומה הטכנית מעל בית הקפה. בקומה הטכנית הנ"ל יקצה המרכז הרפואי שטח מתאים להצבת החלק העילי של המערכת, שיכלול את מערכת היניקה והמסננים. בר הרשות מתחייב על חשבונו לנקות את מערכת המנדוף לפחות אחת לחודש ולהחליף את המסננים בהתאם להוראות היצרן.

12. רישיון עסק

12.1. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה, מובהר כי על בית הקפה ועל בר הרשות לעמוד בכל דרישות רישוי עסקים, וכן עליו להחזיק בכל עת תעודה תקפה של רישוי עסק כאמור.

13. תשלום בעבור ביצוע עבודות על ידי המרכז הרפואי

13.1. באם המרכז הרפואי יספק לבר הרשות שירות, עבודה, חומרים, תכנון או כל דבר אחר שאינו במסגרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או נספחיו - ישלם בר הרשות למרכז הרפואי הוצאה זו כולל כל הוצאה נלווית שנשא בה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות בגין מיסים, אגרות, היטלים, אביזרים,

עבודה, פועלים, הוצאות תיאום וניהול, וכן בנוסף לכל האמור לעיל תקורה בשיעור של 15% מסך כל ההוצאות האמורות.

14. ניקיון מקום העבודות ופינוי הפסולת

בר הרשות יהיה חייב בעצמו ועל חשבונו לפנות את כל הפסולת הקשורה בביצוע העבודות בבית הקפה לצורך הכנתו לפתיחה וכן כל פסולת הקשורה בהכנסת סחורה ומלאים לבית הקפה כולל אריזות וכיוצא'ב והוא יפנה את הפסולת על חשבונו על פי הנחיות המרכז הרפואי ולמקום עליו יורה המרכז הרפואי. הצטברה פסולת במהלך ביצוע העבודות יהיה בר הרשות חייב לסלקה אף אם טרם הסתיימו העבודות. המרכז הרפואי יהיה רשאי לקבוע הוראות בדבר פינוי פסולת מבית הקפה כולל שעות פינוי ואופן פינוי. המרכז הרפואי יהיה רשאי לפנות את הפסולת בעצמו ועל חשבון בר הרשות ובר הרשות מתחייב לשלם למרכז הרפואי את ההוצאות בגין הפינוי האמור באופן ועל פי תחשיב שיקבע על ידי המרכז הרפואי מבלי שבר הרשות ישיג על תחשיב זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המרכז הרפואי

בר הרשות

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

הנדון: אישור עריכת ביטוח - עבודות קבלניות.

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

הביטוח מיום _____ עד יום _____ בגין עבודות הקמת בית מאפה במרכז

הרפואי פוריה פוליסה לביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות כמפורט להלן:

ביצוע עבודות הקמת בית מאפה במרכז הרפואי פוריה, כולל כל החומרים, מערכות וציוד בהתאם למכרז ולהסכם עם משרד הבריאות, המרכז הרפואי פוריה ואשר יכולול:-

פרק א' - ביטוח הרכוש

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

הכיסוי יכולול גם:

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

פרק ב – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

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

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

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

פרק ג – ביטוח חבות מעבידים

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

הפוליסה כוללת :

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

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

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פוריה

א.ג.נ.,

הנדון : אישור עריכת ביטוח.

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו _____ (להלן: "בר הרשות") לתקופת הביטוח מיום _____ עד יום _____ בקשר להפעלת בית מאפה במרכז הרפואי פוריה את הביטוחים המפורטים להלן:-

ביטוח חבות המעבידים

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

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

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

- כל סייג/חריג לגבי רכוש שאינו בבעלותו של בר הרשות וכל הפועלים מטעמו, אולם נמצא בפיקוחו או בהשגחתו מבוטל לגבי רכוש מדינת ישראל.
- כל סייג/חריג לגבי רכוש והמתייחס לרכוש מדינת ישראל שבר הרשות או כל איש שבשרותו פועלים או פעלו בו, מבוטל.
- כל סייג/חריג המתייחס להרעלה מכל סוג שהוא, חומר זר ו/או מזיק אחר במאכל או במשקה מבוטל.

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

לחילופין:-

לגבי הפעלת בית מאפה עבור משרד הבריאות, המרכז הרפואי פוריה ניתן בזה כיסוי במסגרת ביטוח חבות המוצר PRODUCTS LIABILITY בגבול אחריות של 2,500,000 דולר ארה"ב לפחות, כאשר הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פוריה ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי בר הרשות והפועלים מטעמו.

ביטוח רכוש

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

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

כללי

בפוליסות הביטוח נכללו התנאים הבאים :

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבריאות, המרכז הרפואי פוריה.**
2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום ליועצת המשפטית של המרכז הרפואי פוריה.
3. אנו מוותרים על כל זכות שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה, כלפי מדינת ישראל – משרד הבריאות המרכז הרפואי פוריה חדרה ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
4. בר הרשות יהיה אחראי בלעדי כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על בר הרשות.
6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, - משרד הבריאות, המרכז הרפואי פוריה, והביטוח יינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי המצוין לעיל.

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

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך

נוסח כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבריאות, המרכז הרפואי פוריה

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף שקלים חדשים)

שיוצמד למדד*) _____ מתאריך _____
(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר

עם מכרז 3/2018 – הקמה ניהול ותפעול בית קפה במרכז הרפואי פדה פוריה

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

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך 10.12.2018 עד תאריך 10.4.2019

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

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

תאריך שם מלא חתימה וחתימת

(* אם נדרשת ערבות צמודה

מדף מס' 3043

נספח ז'

שטר חוב

שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

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

התמורה קבלתי בהתאם להסכם מיום _____.

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

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

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

כתובת: _____

חתימת עושה השטר

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר.

חתימת ערב 1	חתימת ערב 2	חתימת ערב 3
_____	_____	_____
שם: _____	שם: _____	שם: _____

נוסח אישור רואה חשבון לעמידה בתנאים סוציאליים

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות משרד הבריאות

הנדון אישור על תשלומים לעובדי חברת _____.

בהתאם לבקשת חברת _____, ערכנו ביקורת בדבר קיומם של תנאי העבודה

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

החברה משלמת לכל המועסקים על ידה לא פחות משכר השווה לשכר מינימום כפי שמתעדכן מפעם לפעם. כמון כן, החברה נושאת בתשלום כל מס ו/או חובה בגין דמי ביטוח לאומי, מס הכנסה, דמי טיפול ארגוני, תשלומים לקרנות פיצויים ו/או מבטחים, וכן כל תשלום אחר החל על מעביד בקשר עם העסקת עובדים. בנוסף, ממלאת אחר האמור בחוקי העבודה המפורטים להלן:

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

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

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

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

תאריך

רואה חשבון



