

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2009

בין

ת.ז.ח.פ. _____
מר' _____
(להלן – "המשכיר")

מצד אחד;

לבין

מכבי שירותי בריאות

אגודה עותומנית מס' 227/99

מרחוב קויפמן 4

תל-אביב 68012

(להלן – "מכבי")

מצד שני;

והואיל: והמשכיר הינו הזוכה במכרז, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן, במסגרתו הינו זכאי לרכוש את הזכויות בנכס, כהגדרתו בסעיף 2.3 להלן;

והואיל: וכחלק בלתי נפרד מהתחייבויות המשכיר במסגרת המכרז, מתחייב המשכיר להשכיר למכבי את המושכר, כהגדרתו בסעיף 2.4 להלן, וזאת בכפוף לתשלום מלוא סכום התמורה וקבלת החזקה בנכס, כמפורט בהסכם המכר, כהגדרתו בסעיף 2.2 להלן.

והואיל: ומכבי מעוניינת לשכור את המושכר מאת המשכיר למטרת השכירות כאמור בהסכם זה והמשכיר מעוניין להשכיר את המושכר למטרה כאמור, והכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה להלן;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויפורשו כאחד עמו.
- 1.2. בשימוש במילה "הסכם" בהתייחס להסכם זה, הכוונה להסכם זה ונספחיו, בין שצורפו לו במועד חתימת הסכם זה ובין במועד מאוחר יותר ובלבד שכל נספח, כאמור, ישא את חתימת הצדדים.
- 1.3. כותרות סעיפי הסכם זה נעשו לצורכי נוחיות בלבד, אין הן חלק מהוראות ההסכם ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פרשנותו של הסכם זה או של כל הוראה מהוראותיו.
- 1.4. להסכם זה מצורפים ו/או יצורפו (לפי העניין), כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים הבאים:
- 1.4.1. נספח "א" – תשריט יחידה 30.
- 1.4.2. נספח "ב" – נספח ביטוח.
- 1.4.3. נספח "ג" – אישור הבנק- יצורף כאמור בהסכם זה.
- 1.4.4. נספח "ד" – הסכם ניהול מכבי.
- 1.4.5. נספח "ה" – הסכם ניהול אסותא.

2. הגדרות

- 2.1. "המכרז" – מכרז פומבי מס' 120/2009, אשר פורסם ע"י מכבי שירותי בריאות ואסותא מרכזים רפואיים בע"מ, במסגרתו הוצע למכירה הנכס, כהגדרתו להלן, וכחלק בלתי נפרד ממנו נדרש הזוכה (הוא המשכיר) לחתום על הסכם שכירות זה.
- 2.2. "הסכם המכר" – הסכם המכר, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, עליו חותם המשכיר, בד בבד עם חתימת הסכם זה.
- 2.3. "הנכס" – יחידות המסומנות במספרים 3, 15, 26, 29, 30, 31, 33, 34, 35 ו-36, (בהתאם לתשריט רישום הבית המשותף מיום 12.8.09 שנערך על ידי האדריכלית דניאלה דרבסי - הלוי) הממוקמות בקומות המרתף (-1), הקרקע וקומת הביניים, השנייה, השלישית, הרביעית החמישית, השישית, השביעית והשמינית בבנין, לרבות הצמוד אליהם, המצוי בבנין "קניון כיכר העיר", ברחוב שפיגל 3 פינת רחוב הראשונים בפתח תקוה, והידוע גם כגוש 6379 חלקה 229.
- 2.4. "המושכר" – יחידה המסומנת במספר 26 המצויה בקומה 2, יחידה המסומנת במספר 29 המצויה בקומה השלישית, חלק מיחידה המסומנת במספר 30 המצויה בקומה השלישית (המהווה את השטח של יחידה מספר 30 שאינה מושכרת למכבידנט על פי הסכם שכירות מכבידנט שצורף למסמכי המכרז) ומתוחמת בצבע ירוק בתשריט יחידה 30 המצ"ב כנספח א' וכן יחידות המסומנות במספרים 31 ו-32 המצויות בקומה הרביעית, לרבות הצמוד אליהם, והכל כאמור בתשריט הבית משותף שצורף כנספח ב'-1 למסמכי המכרז ולנספח א' להסכם זה..
- 2.5. "שטח המושכר לתשלום" – 1854.7 מ"ר.
- 2.6. "שטח הנכס" – 6019.76 מ"ר.
- 2.7. "מטרת השכירות" – המטרה הקבועה בסעיף 7 להלן.

- 2.8. "מועד תחילת השכירות" – כהגדרתן בסעיף 8.1 להלן.
- 2.9. "הבנק" – בנק למשכנתאות בישראל ו/או מוסד פיננסי אחר מוכר בישראל ו/או חברת ביטוח בישראל שילוה **כספים לקונה** (אם בכלל) לצורך מימון רכישת הזכויות נשוא הסכם זה.
- 2.10. "שעבודי המשכיר" – שיעבוד ככל שירשם, על זכויות המשכיר בנכס, ואשר לא יהיה ברישומו איסור על השכרת המושכר למכבי או הגבלה כל שהיא לזכויות מכבי במושכר.
- 2.11. "אישור הבנק" – אישור מאת הבנק, לפיו רשאי המשכיר להשכיר את המושכר למכבי וכן לפיו מימוש הזכויות על פי שעבודי המשכיר, יהא כפוף לזכויות מכבי בכל תקופות השכירות, והכל כאמור בהסכם זה, כך שככל שהנכס ימומש על ידי הבנק הוא ימומש כ"נכס תפוס". אישור הבנק יצורף **כנספח ד'** להסכם זה.
- 2.12. "שטח הצבת המערכות" – שטח העומד באופן בלעדי לרשות מכבי, עובר לחתימת הסכם זה, בו מוצבים כל מתקני העזר הנחוצים למכבי להפעלת המושכר.
- 2.13. "המדד" – מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין אם יהא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- 2.14. "המדד החדש" – המדד שהתפרסם לאחרונה לפני ביצוע תשלום כלשהו לפי הסכם זה.
- 2.15. "המדד הבסיסי" – המדד האחרון שיתפרסם טרם יום חתימת הסכם זה.
- 2.16. "הפרשי הצמדה" – ההפרש בין המדד החדש לבין המדד הבסיסי (ככל שהמדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי), מחולק במדד הבסיסי, ומוכפל בסכום שיש להצמידו.
- 2.17. "יום עסקים" – יום שבו פתוחים הבנקים המסחריים לשם מתן שירותים ללקוחותיהם.
- 2.18. "הפיצוי המוסכם" – סך השווה לדמי השכירות כהגדרתם להלן, בשווי שנים עשר חודשי שכירות.
- 2.19. "המערכות המשותפות" – כלל המערכות הקיימות במושכר (כגון: ציילרים מדחסים, גנראטור וכיו"ב) שנותרו במושכר גם לאחר מסירת החזקה בנכס.

השתכללות ההסכם

.3

- 3.1. למען הסר ספק, השתכללותו של הסכם זה מותנית בקיום מלוא התחייבויותיו של המשכיר על פי מסמכי המכרז, לרבות הסכם המכר.
- 3.2. מובהר כי המשכיר יהיה זכאי לתשלום דמי השכירות על פי הסכם זה, אך ורק בתנאי שהושלמה עסקת המכר נשוא הסכם המכר, ובכלל זה, שולמה מלוא התמורה ונמסרה החזקה בנכס לידי המשכיר בהתאם להוראות הסכם המכר.
- 3.3. היה ומכל סיבה שהיא, לא תשכלל עסקת המכר נשוא הסכם המכר, יחשב הסכם זה בטל ומבוטל מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי רעהו.

3.4. במועד השתכללותו של הסכם המכר כאמור בסעיף 3 זה לעיל, המשכיר משכיר למכבי, למשך תקופת השכירות, את המושכר, ומוסר לה חזקה פורמאלית במושכר, במועד כאמור בסעיף 8.1 להלן, והכל לתקופה, בתנאים ובמועדים המפורטים להלן בהסכם זה.

4. הצהרות והתחייבויות הצדדים

4.1. המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת כי:

4.1.1. בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו, כאמור בהסכם המכר, יהיה זכאי להירשם כבעלים של הנכס, ואין כל מניעה מצידו למסור את החזקה הפורמאלית במושכר.

4.1.2. לא קיימת נגדו כל טענה ו/או דרישה של צד ג', לרבות רשות כלשהי, כנגד זכותו במושכר ו/או הגבלה מכל מין וסוג ו/או כל דבר אחר המונע את התקשרותו בהסכם זה ו/או את ביצועו של הסכם זה על ידו.

4.1.3. אין הוא מנוע, בין על פי דין ובין על פי הסכם ובין אחרת, לחתום על ההסכם ולבצע את כל התחייבויותיו על פיו, ואין בחתימתו כאמור על הסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו משום הפרת התחייבות כלשהי כלפי צדדים שלישיים.

4.1.4. מסירת החזקה הפורמאלית תבצע, כשזכויות המשכיר במושכר נקיות מכל חוב ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או צווים שיפוטיים ו/או מנהליים למיניהן ו/או כל זכות צד ג' כלשהי למעט שעבודי המשכיר ככל שיהיו, כהגדרתם בסעיף 2.10 לעיל, והן תשארנה במצב זה לאורך כל תקופת השכירות כאמור בהסכם זה.

4.1.5. החתומים על הסכם זה הם המוסמכים לחתום בשם המשכיר, וכי חתימתם בתוספת שמו הרשום של המשכיר מחייבות אותו לכל דבר ועניין (במידה והמשכיר הינו חברה).

4.1.6. הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין לאישור התקשרותו בהסכם זה.

4.2. מכבי מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

4.2.1. היא בעלת כל האמצעים לקיום מלוא חיוביה על פי הסכם זה.

4.2.2. אין היא מנועה בין על פי דין ובין על פי הסכם ובין אחרת לחתום על ההסכם ולבצע את התחייבויותיה על פיו, ואין בחתימתה כאמור על הסכם זה וביצוע התחייבויותיה על פיו משום הפרת התחייבות כלשהי כלפי צדדים שלישיים.

4.2.3. החתומים על הסכם זה הם המוסמכים לחתום בשמה וכי חתימתם בתוספת שמה הרשום של מכבי מחייבת אותה לכל דבר ועניין.

5. השכירות

המשכיר מתחייב בזאת להשכיר למכבי, למשך תקופת השכירות, את המושכר, למטרת השכירות, ומכבי מתחייבת בזאת לשכור מהמשכיר את המושכר, למטרת השכירות, והכל לתקופה, בתנאים ובמועדים המפורטים להלן בהסכם זה.

6. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- 6.1. מכבי מצהירה, כי השכירות, והמושכר (לאחר בנייתו) אינם ולא יהיו מוגנים על פי ו/או מכח הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ו/או כל דין אחר שיבוא במקומו (להלן – "חוק הגנת הדייר").
- 6.2. מכבי מצהירה כי לא נתבקשה ולא שילמה דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל שיפוץ, תוספת וכל כיו"ב שיתבצעו במושכר על ידה ו/או מטעמה לא יחשבו ולא יקנו לה כל זכות על פי ו/או מכח חוק הגנת הדייר.
- 6.3. ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ח - 1968, לא הייתה מכבי דייר הזכאי להחזיק במושכר.

7. מטרת השכירות

- 7.1. מכבי שוכרת בזאת את המושכר על מנת להשתמש בו למטרת מרפאות, על כל הנובע והכרוך בכך, לרבות כל שימוש נלווה לכך, למשך כל תקופת השכירות, ולמטרה זו בלבד (לעיל ולהלן – "מטרת השכירות").
- 7.2. כל שינוי או הרחבה של מטרת השכירות כפופים לקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת המשכיר, אשר יהיה רשאי שלא להסכים לכל שינוי או הרחבה, כאמור, וזאת בכפוף לנימוקים סבירים בלבד.

8. מסירת החזקה ותקופת השכירות

- 8.1. בכפוף לקיום כל התחייבויות המשכיר כאמור בהסכם המכר, יימסר המושכר מסירה פורמאלית למכבי ביום מסירת החזקה למשכיר כאמור בסעיף 4 להסכם המכר, כשהמושכר נקי מכל חוב ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או צווים שיפוטיים ו/או מינהלים למיניהם ו/או כל זכות צד ג' כל שהיא וכשאינן כל מניעה אחרת להשתמש במושכר למטרת השכירות כאמור בסעיף 7 לעיל, למעט שעבודי המשכיר ככל שיהיו, כהגדרתם בסעיף 2.10 לעיל (להלן – "מועד תחילת השכירות" ו/או "מועד מסירת החזקה").
- 8.2. תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה למשך חמש (5) שנים, שתחילתה במועד תחילת השכירות, וסיומה בתום חמש (5) שנים מאותו מועד (להלן – "תקופת השכירות הראשונה").
- 8.3. ניתנת למכבי בלבד האופציה (זכות הברירה) להאריך את תקופת השכירות ביחס למושכר

להלן תקופות השכירות שתיקראנה בהתאמה – "תקופת השכירות השנייה", "תקופת השכירות השלישית" ו – "תקופת השכירות הרביעית" - כאשר תחילת כל אחת מהתקופות הנוספות הנ"ל בתום תקופת השכירות שקדמה לה.

- 8.4. לא מסרה מכבי הודעה בכתב לפחות ששה חודשים מראש, לפני תום תקופת השכירות הראשונה או תקופת השכירות השנייה או תקופת השכירות השלישית או תקופת השכירות הרביעית, לפי העניין, על אי רצונה במימוש האופציה (להלן – "הודעה על אי חידוש השכירות"), ימשך הסכם זה לתקופת השכירות הנוספת.
- 8.5. שלחה מכבי הודעה על אי חידוש השכירות כאמור, תפסק השכירות בתום אותה תקופה, לפי העניין, ויראו הסכם זה כבא אל קיצו, ובמקרה כאמור, יחולו הוראות ההסכם לעניין פינוי המושכר על ידי מכבי והחזרת החזקה בו לידי המשכיר, כמפורט בסעיף 19 להלן.
- 8.6. הוארך תוקף ההסכם, כאמור בסעיף 8.3 לעיל, תחולנה כל הוראות ההסכם במלואן החלות בתקופת השכירות, בכפוף לשינויים המפורטים בהסכם זה.
- 8.7. החל מתחילת תקופת השכירות השנייה ואילך (דהיינו- עד תום השכירות), תהא מכבי רשאית בכל עת להודיע למשכיר בכתב על ביטולו של הסכם זה והפסקת השכירות. במקרה כזה תיפסק השכירות בתום ששה (6) חודשים ממתן ההודעה כאמור, ומכבי לא תידרש לשלם למשכיר כל תשלום ו/או פיצוי בגין ביטול ההסכם והפסקת השכירות, וכן יחולו במקרה זה הוראות סעיף 19 להלן.

9. דמי השכירות

- 9.1. תמורת קיום התחייבויות המשכיר על פי הסכם זה מתחייבת מכבי לשלם למשכיר דמי שכירות חודשיים לכל חודש מחודשי השכירות בתקופת השכירות, ככל שיחול, אשר יחושבו באופן הבא:
- דמי השכירות יהיו שווים למכפלת שטח המושכר לתשלום בסכום התמורה (כהגדרת מונח זה בהסכם המכר, לא כולל מע"מ), כשהוא מחולק בשטח הנכס, מוכפל ב – 8% ומחולק ב-12 (חודשים) (להלן – "דמי השכירות"), כמפורט בנוסחה שלהלן:

$$\frac{Z * Y * 8\%}{12} = X$$

לעניין הסכם זה:

$$X = \text{דמי השכירות החודשיים.}$$

$$Y = 1,854.7 \text{ מ"ר} - \text{המהווה שטח המושכר לתשלום במ"ר.}$$

$$Z = \text{סכום התמורה (כהגדרתו בהסכם המכר) לא כולל מע"מ מחולק בשטח הנכס.}$$

- 9.2. דמי השכירות ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה למדד.
- 9.3. לדמי השכירות יתווסף מע"מ עפ"י דין.
- 9.4. בכפוף לקיום כל התחייבויות המשכיר המפורטות בהסכם זה, דמי השכירות החודשיים, ישולמו ב - 1 בינואר, ב - 1 באפריל, ב - 1 ביולי וב - 1 באוקטובר של כל שנה קלנדרית החלה בתקופת השכירות בעבור כל שלושה (3) חודשים (להלן: "רבעון") מראש (או החלק הנותר ממנו, לפי העניין).
- 9.5. דמי השכירות ישולמו למשכיר בכפוף לכל דין בדבר ניכוי מס במקור, בכפוף לחוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו - 1976 והתקנות על פיו, ובכפוף להמצאת אישור שנתי בדבר ניהול ספרים כדין ובכפוף להמצאת חשבונית מס כדין שיומצאו מראש כתנאי לביצוע התשלום.
- 9.6. מכל תשלום שעל מכבי לשלם למשכיר על פי הסכם זה, תנכה מכבי ניכוי מס במקור בשיעור התואם לאישור שיומצא לה לשם כך על ידי המשכיר, ובהעדר אישור כאמור, יעשה הניכוי במקור על פי השיעור שנקבע לשם כך בדין. כל ניכוי במקור שיעשה כאמור יחשב כתשלום על חשבון דמי השכירות החודשיים שמכבי חייבת בתשלומם על פי הסכם זה.
- 9.7. תשלום דמי השכירות החודשיים שעל מכבי לשלם למשכיר מהווים את מלוא הסכומים שעל מכבי לשלם למשכיר בגין השכירות ובגין קיום שאר התחייבויותיו של המשכיר על פי הסכם זה (למעט דמי ניהול ותשלומים שוטפים המפורטים בהסכם זה).

10. שימוש והחזקת המושכר

- 10.1. המשכיר מתחייב לאפשר למכבי ולכל מי מטעמה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לעובדים, לפועלים ולמבקרים, בכל עת, גישה נוחה למושכר על כל חלקיו.
- 10.2. בכפוף להתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה ו/או כל התחייבות רלוונטית אחרת שלו לעניין זה, תהיה מכבי אחראית להשגת רישיון לתליית שלטים מטעמה במושכר. ובלבד שאם נמנע ממכבי קבלת רישיון כלשהו בשל טעם הנוצץ במשכיר ולרבות בשל סירוב המשכיר לחתום על המסמכים הנדרשים לקבל ו/או לחדש רישיון כלשהו, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי המשכיר.
- 10.3. המשכיר ייתן בידי מכבי כל סיוע, וימסור לה ו/או לכל רשות כל מסמך, תכנית, חתימה, על מנת לאפשר למכבי לקבל רישיון ו/או חידושו ככל הנדרש לצורך פעילותה במושכר.
- 10.4. מכבי תימנע מגרימת כל נזק או קלקול לשטחי המושכר המשמשים אותה בלעדית, ותתקן על חשבונה נזק או קלקול שיגרם על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או על ידי מבקרים מטעמה לשטחים אלה למעט בלאי סביר כאמור.
- 10.5. המשכיר מצהיר ומאשר, כי ידוע לו כי בנכס קיימות ופועלות מערכות משותפות, המשמשות את הנכס בכללותו. המשכיר מתחייב, לאפשר למכבי להמשיך ולעשות שימוש, ככל שיידרש בהתאם לשיקול דעתה, למטרת השכירות במערכות המשותפות.
- בכל תקופת השכירות האחריות לתחזוקת המערכות המשותפות תחול על המשכיר ועל חשבונו. המשכיר מתחייב לתחזק ולתפעל את המערכות המשותפות, ברמה גבוהה ובאופן רציף, בכל תקופת השכירות.

באם יבחר המשכיר להחליף את המערכות המשותפות או חלק מהן, במערכות נפרדות, הרי שהוא מתחייב לעשות זאת על אחריותו ועל חשבונו, והכל בכפוף לקבלת אישורה מראש ובכתב של מכבי ובתאום עימה, ומבלי שתיפגע ו/או תושבת באופן כלשהו, פעילותה של מכבי במושכר, ובכפוף לכך שהמערכות הנפרדות תאושרנה מראש על ידי מכבי.

10.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המשכיר יהא אחראי לתחזוק, לתקן, להחליף, על חשבונו ואחריותו, את כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או הקלקולים שיתגלו בקירות המושכר ו/או רצפת המושכר ו/או תקרת המושכר ו/או מערכותיו שבתוך הקירות ו/או התקרות ו/או הרצפה ו/או שייגרמו כתוצאה מהפרדת המערכות ו/או מנזקים הנובעים מבלאי סביר ובכלל זה כל המערכות האלקטרו-מכאניות הפועלות במושכר, והמערכות המשותפות, לרבות מערכות מיזוג אוויר, כיבוי אש, חידושן מעת לעת של מערכות אלה.

המשכיר יתקן על חשבונו כל נזק ו/או קלקול שהם בתחום אחריותו כאמור במהירות האפשרית, מיום שיידרש לעשות כן על ידי מכבי, על מנת שלא תפגענה ההנאה ו/או השימוש הסביר במושכר, ואם לא יעשה כן ו/או במקרה ומדובר בנזק במושכר שקיים צורך דחוף בתיקונו, תהא מכבי רשאית, אך לא חייבת, לעשות כן בעצמה או באמצעות אחרים, על חשבון המשכיר ובמקרה כזה ישיב המשכיר למכבי את ההוצאות, שהוצאו או נגרמו בקשר לתיקון כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של מכבי או שתהא זכאית מכבי לקזז כל סכום.

נזקים שימנעו את הפעלת המושכר או חלקו יטופלו ויתוקנו על ידי המשכיר ועל חשבונו לאלתר, כגון: נזילות, רטיבות בקירות, נזקים קונסטרוקטיביים במבנה וכו'. נזקים אשר בגינם ימנע ממכבי להשתמש במושכר או חלקו יזכו את מכבי בעיכוב תשלום דמי השכירות וקיזוז הנזקים ו/או דמי השכירות עד להשלמת התיקון. לא השלים המשכיר את עבודותיו תוך 30 יום וימנע ממכבי שימוש במושכר למטרת השכירות, יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה ומכבי תהא רשאית להפסיק את ההתקשרות ולדרוש פיצוי בגין הנזקים שיגרמו לה וזאת בנוסף לכל סעד עפ"י כל דין.

10.7 מכבי תהיה אחראית לאחזקתו השוטפת, התקינה ולניקיון המושכר. הוראות סעיף זה לעיל, לא תחולנה על מערכות ו/או מתקני המושכר שלגביהן לא חלה על מכבי כל חובה כאמור. המשכיר יהא אחראי לאחזקתם השוטפת, התקינה של המערכות והמתקנים במבנה ובמושכר, לניקיונם של השטחים הציבוריים והגישה למושכר ויעשה כן באופן שוטף וברמה גבוהה כמתחייב מהעובדה שבמבנה פועלת מרפאה המיועדת לשמש את הציבור הרחב, וכן יהא אחראי על החלפת מערכות ו/או קימומן ו/או ביצוע של תיקונים הוניים באופיים במערכות הנ"ל, כל האמור יחול על המשכיר ועל חשבונו ו/או על חברת הניהול מטעמו. אין באמור בכדי לגרוע מאחריותה על פי סעיף 10.5 שלעיל.

10.8 המשכיר יהא רשאי לבקר במושכר, בשעות הפעילות, בתאום מראש עם מכבי, לשם בדיקת קיום הוראות הסכם זה על ידי מכבי ובלבד שפעילות מכבי לא תיפגע.

11. שילוט

11.1 מכבי תהא זכאית להמשיך ולתלות שלטים בחזית המושכר בהתאם לשילוט הקיים ביום חתימת הסכם זה. המשכיר יחתום, ככל שיידרש, על כל המסמכים והאישורים שידרשו, לשם הצבת השלט כאמור ו/או שלט נוסף.

11.2 מכבי תישא במשך כל תקופת השכירות באגרת השילוט.

מיסים ותשלומים

.12

- 12.1. מכבי תשלם החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות ובתקופות השכירות הנוספות, באם תחולנה, באופן שוטף, את מסי הרשות המקומית השוטפים החלים, אם חלים עליה כשוכרת, וכל מס ו/או תשלום אחר אשר יחול עליה עפ"י דין כשוכרת המושכר.
- הוטל תשלום כאמור בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות, תשלם מכבי חלק יחסי מהתשלום האמור. כל תשלום כאמור שחל קודם לתחילת תקופת השכירות יחול וישולם על ידי המשכיר (אף אם מועד תשלומו לאחר תחילת תקופת השכירות).
- 12.2. מכבי תישא במשך כל תקופת השכירות בפועל בתשלומים וההוצאות בגין דמי ניהול - בהתאם להסכם ניהול כמפורט בסעיף 16 להלן. אספקת חשמל, מים גז וטלפון למושכר - לפי תעריפי חברת החשמל, המים, הגז והטלפון. כל תשלום כאמור המתייחס לתקופה שקדמה לתקופת השכירות, יחול וישולם על ידי המשכיר (אף אם מועד תשלומו בפועל הינו לאחר תחילת תקופת השכירות).
- 12.3. מכבי תישא בעלויות השוטפות הנגזרות מהשימוש שלה במערכות המשותפות בהתאם לקריאת מונים. המשכיר מתחייב להתקין במושכר, על אחריותו ועל חשבונו מונים מתאימים, שיאפשרו מדידת הצריכה בפועל. התשלום בגין הצריכה ישולם על ידי מכבי בהתאם לצריכתה בפועל. באין אפשרות טכנית להתקנת מונים כאמור יתבצע התשלום בהתאם לחלקה היחסי של השוכרת במערכת הרלוונטית.
- 12.4. כל מס ו/או היטל אחר הנובע מהבעלות במושכר כגון: מס רכוש, היטל השבחה, הוצאות פיתוח, כופר חניה, לרבות בגין השימוש למטרת השכירות, וכו', אשר חל או יחול על המושכר, יחולו וישולמו על ידי המשכיר. בכלל כד יחולו על המשכיר אגרות והיטלים אשר נובעים, בין היתר, משינוי תכנית ו/או קבלת היתר לרבות היתר הבניה ו/או לשימוש במושכר למטרת השכירות, לרבות תשלום היטל השבחה ו/או כופר חניה, אם וככל שיידרש.

שינויים ותוספות לאחר מועד תחילת השכירות

.13

- 13.1. מכבי זכאית, בכל עת לאחר מועד מסירת החזקה, לבצע שינויים ו/או תוספות ו/או שיפוצים פנימיים במושכר, שלא באמצעות המשכיר וזאת לפי שיקול דעתה ובלא כל צורך בהסכמת המשכיר (להלן – "שינויים פנימיים").
- 13.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המשכיר לא יתנגד לביצוע שינויים מהותיים, אלא מטעמים סבירים בלבד (כגון: טעמים הנעוצים בעמדת הרשויות המוסמכות ו/או באם יש בשינוי לפגוע בקונסטרוקציה של המבנה וכיו"ב).
- 13.3. כל השינויים, ככל שיבוצעו על ידי מכבי, יבוצעו על ידה ועל חשבונה ובכפוף לקבלת היתרים כחוק, אם הדבר נדרש על פי הדין. המשכיר יחתום ו/או יחתים את הבעלים הרשומים על כל המסמכים והתוכניות, לרבות טפסים, בקשות והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא שידרשו לשם קבלת כל אישור ו/או היתר, אם אישור או היתר כאמור ידרשו לצורך ביצוע השינויים, ובלבד שלא יהיה בחתימתו של המשכיר כאמור, כדי להטיל עליו עלויות ו/או חבות כלשהי, למעט המפורט בהסכם זה.

14. שיעבוד, העברת והסבת זכויות

- 14.1. מכבי רשאית לפעול במושכר ו/או להפעיל את המושכר למטרת השכירות בעצמה ו/או באמצעות אחר מטעמה.
- 14.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.1 לעיל, מוסכם בזאת, כי מכבי תהא רשאית להסב את זכויותיה ו/או חובותיה על פי הסכם זה והסכם הניהול לכל תאגיד מקבוצת מכבי שירותי בריאות, כגון: קרן מכבי, מכבי מגן אגודה שיתופית לביטוח הדדי נגד מחלות ולכל חברה הנשלטת על ידי או מי מהתאגידים הנ"ל או המשורשרת להם, ובלבד שתמסר על כך הודעה למשכיר.
- 14.3. בנוסף לאמור בסעיף 14.2 לעיל, מכבי תהא רשאית להשכיר את המושכר או חלקים ממנו בשכירות משנה אף לכל שוכר שאינו נמנה על קבוצת מכבי (להלן – "שוכר משנה").
- 14.4. אם וככל שיידרש המשכיר על ידי הבנק (כהגדרת מונח זה בהסכם המכר) לרשום את שעבודי המשכיר כהגדרתם בסעיף 2.10 לעיל, לצורך מימון רכישת הזכויות בנכס, מתחייב המשכיר להמציא למכבי את אישור הבנק, כמשמעותו בסעיף 2.11 לעיל, בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה. אי המצאת האישור האמור בפרק הזמן כאמור יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ושל הסכם המכר, אשר תזכה את מכבי באפשרות לביטול הסכם המכר ולפיצוי מוסכם בגובה הסכום הנקוב בסעיף 2.18 לעיל.
- אישור הבנק יצורף כנספח ג' להסכם זה.
- 14.5. המשכיר יהא רשאי, להסב את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה בהודעה למכבי, לאחר מועד תחילת השכירות, והכל בכפוף לזכויות מכבי על פי הסכם זה, באופן שיבטיח כי זכויות מכבי על פי הסכם זה לא תיפגענה, ובכפוף לכך שהגוף הנעבר יקבל על עצמו בכתב את ביצוע כל התחייבויות המשכיר על פי ההסכם כלפי מכבי, ובנוסף במקרה של שעבוד, שלא יהא בו ו/או במימוש כדי לפגוע בזכויות מכבי ויומצא למכבי מכתב מבעל השעבוד המאשר זאת בטרם היווצרות השעבוד.

15. אחריות בנזיקין וביטוח

- 15.1. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח, המצורף להסכם זה כנספח ב', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 15.2. אחריות הצדדים על פי הסכם זה תהא בהתאם לאחריותם על פי דין.

16. שירותי אחזקה וניהול

עובר לחתימת הסכם זה חלים על מכבי הסכמי הניהול כמפורט להלן: הסכם ניהול מכבי (המצורף כנספח ד' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו) בגין יחידות מס' 29, 30, 31, 32 - המהוות חלק מהמושכר, וכן הסכם ניהול אסותא (המצורף כנספח ה' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו) בגין יחידה מס' 26. הסכם ניהול מכבי והסכם ניהול אסותא ימשיכו ויחולו על מכבי בגין יחידות המושכר, כאמור לעיל, בכל תקופת השכירות.

17. שעות הפעילות במושכר

- 17.1. שעות הפעילות במושכר בימים א' – ה' הן בין השעות 06:30 עד 23:00 ובימי ו' וחגי ישראל הן בין השעות 06:30 עד 15:00.
- 17.2. על אף האמור, שעות הפעילות במושכר יקבעו על פי שיקול דעת מכבי בלבד. המשכיר מתחייב בהתאם לדרישת מכבי, ולאור צרכיה המיוחדים, לאפשר למושכר לפעול בכל ימות השבוע (לרבות בשבתות ובמועדים) ובכל שעות היממה, ולפיכך מתחייב המשכיר שלא למנוע כל גישה למושכר ולאפשר למתקניו ולמערכותיו לפעול לטובת מכבי ו/או מי מטעמה, בהתאם לצרכיה ולפי שיקול דעתה הבלעדי של מכבי.
- 17.3. בכפוף להוראות הדין, תתאפשר פעילות מלאה בחלקים מהמושכר, כמוקד רפואי, בכל ימות השבוע (כולל שבתות וחגים) ובכל שעות היממה.

18. הפרות ותרופות

- 18.1. מבלי לגרוע מכל הסעדים העומדים לצדדים על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, תחולנה על הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 (להלן – "חוק החוזים תרופות").
- 18.2. הצהרה מהותית לא נכונה או הפרת אחד או יותר מהסעיפים 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ו- 15 על המועדים הנקובים בהם, ואשר לא תוקנה/ו בתוך חמישה עשר (15) ימים מהמועד בו ניתנה התראה בכתב על כך על ידי מכבי תחשב/נה כהפרה יסודית של הסכם זה, כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים תרופות, ותזכה את מכבי לקבלת הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 2.17 לעיל (להלן – "הפיצוי המוסכם").
- 18.3. אם ימנע ממכבי קבלת רישיון כלשהו או ימנע ממנה להשתמש במושכר למטרתו בשל טעם הנעוץ במשכיר הדבר יחשב להפרה יסודית של ההסכם מצידו של המשכיר (להלן – "האירוע המפסיק"), ומכבי תהיה זכאית לבטל הסכם זה ולפנות את המושכר, ולקבל מאת המשכיר את הפיצוי המוסכם וזאת בנוסף לכל סעד עפ"י כל דין.
- 18.4. תשלום דמי השכירות ו/או דמי ניהול שישולמו באופן אקראי באיחור שאינו עולה על 15 ימים לא ייחשבו כפיגור בתשלום, ולא יהיו הפרת הסכם זה.
- 18.5. הפיצוי המוסכם נקבע מראש על ידי הצדדים, לאחר הערכה זהירה ושקולה של כל צד את נזקי הצד האחר עקב הפרת הצד המפר הניתנים לצפייה כיום, והצדדים מוותרים מראש על כל טענה בדבר גובה הפיצוי המוסכם ויהיו מנועים ומושתקים מלטעון כי יש להפחיתם. אין בקביעת הפיצוי המוסכם כדי לגרוע מזכותו של הצד הנפגע לתבוע מהצד המפר כל פיצוי ו/או שיפוי אחר ו/או נוסף עקב ההפרה ו/או כל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים, בלא קשר לפיצוי המוסכם ובנוסף לו.

19. פינוי

- 19.1. עם תום תקופת השכירות או מקום שהשכירות תגיע לסיומה לפני תום תקופת השכירות לפי הוראות הסכם זה (להלן בסעיף זה – "מועד סיום השכירות"), תפנה מכבי את המושכר ותמסור למשכיר ו/או לבאי כוחו את המושכר, כשהוא ריק מכל אדם וחפץ כפי שיהא מצבו as is. אם תחפוץ בכך, תהיה מכבי רשאית להחזיר את המושכר למשכיר כולל

19.2. יובהר בזאת, כי מכבי לא תחזיר את מצב המושכר לקדמותו עם מסירתו למשכיר.

20. כללי

20.1. נמנע צד מלשלם תשלום החל לפי הסכם זה למשנהו, רשאי הצד שעניינו נפגע עקב אי תשלום כאמור על ידי הצד האחר, לשלם את התשלום החל על משנהו, ובלבד שהקדים ונתן לו הודעה בכתב בת עשרה (10) ימים מראש כי הינו עומד לשלם את התשלום הרלוונטי במקומו של הצד האחר, והצד האחר לא שילם את התשלום בעצמו בתוך אותו מועד.

סכום ששולם כאמור על ידי צד שעניינו נפגע במקומו של הצד האחר ישא ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל, וכן ישא הפרשי הצמדה למדד.

20.2. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטות מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש צד מהצדדים בזכויות הניתנות לו במקרה מסוים לפי חוזה זה אין לראות בכך ויתור על אותן הזכויות באותו מקרה ו/או במקרה אחר, ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד להסכם.

20.3. כל שתיקה ו/או הימנעות מפעולה לא ייחשבו כהסכמה כלשהי ו/או ויתור על זכות שצד זכאי לה על פי הסכם זה ולא יהוו תקדים לעתיד.

20.4. כל צד ישא בהוצאותיו המשפטיות בגין עריכת הסכם זה.

20.5. האמור בהסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים ומיום חתימתו של הסכם זה לא יהא תוקף לכל מו"מ ו/או הסכמה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכם שנעשו לפני יום ההסכם, אלא אם אושרו במסמך בכתב שנחתם על ידי הצדדים ביום ההסכם או לאחוריו.

21. סמכות שיפוט

לבתי המשפט בעיר תל אביב תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע הימנו.

22. כתובות והודעות

22.1. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמופיע ברישא של ההסכם. כל צד שיחליף את כתובתו, יודיע בכתב למשנהו על כתובתו החדשה בישראל וכתובת זו תשמש מאז ואילך ככתובתו לצורכי ההסכם.

22.2. כל הודעה תשלח על ידי צד אחד למשנהו על פי הכתובות המצוינות לעיל בדואר רשום, או תימסר ביד, או באמצעות הפקסימיליה. הודעה שתימסר בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מיום השלחה, הודעה שתימסר ביד תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ביום מסירתה כאמור, והודעה שנשלחה בפקסימיליה בשעות העבודה המקובלות תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ביום שיגורה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום: