

הסכם שותפות

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

לבין: חברת הנכסים של אוניברסיטת תל אביב ח.פ. 513120394
מרחוב חיים לבנון 32 ת"א
(להלן: "החברה")
מצד אחד;

לבין: ח.פ. _____
מרחוב _____
(להלן: "היזם")
מצד שני;

הואיל ואוניברסיטת תל אביב (להלן: "האוניברסיטה") הינה החוכרת של שטח הידוע כגוש 6629 חלקה 234 אשר בו יוקם בניין הנדסה ותעשייה (להלן: "הבניין") וכן החוכרת ובעלת הזכויות של קומות המרתף, הלובי וקומה 1 בבניין (להלן: "קומות האוניברסיטה")

והואיל והאוניברסיטה והחברה פרסמו מכרז פומבי להקמת, ניהול ותפעול הבניין (להלן: "המכרז");

והואיל והזוכה במכרז מקים שותפות עם החברה לשם ניהול ותפעול קומות 2 עד 9 בבניין ולמעט קומות האוניברסיטה למשך כל תקופת ההסכם (להלן: "שטחי השותפות");

והואיל והיזם זכה במכרז ובהתאם החברה והיזם מעוניינים לפעול להקמתה של שותפות (להלן: "השותפות"); אשר מטרתה הינה ניהול, שיווק ותפעול של שטחי השותפות

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את כל הכרוך והקשור בהקמת השותפות ואופן ניהול, שיווק ותפעול שטחי השותפות ע"י השותפות, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא נספחים וכתורות; פרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כתורות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנות.

2. הצהרות הצדדים

- 2.1 כל אחד מהצדדים להסכם זה מצהיר (לגבי עצמו), מאשר, וכן (לפי העניין) מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר, כדלקמן:
- 2.2 לא ננקטו ולא ננקטים כנגדו כל הליכים למחיקה, לפירוק, לחיסול, להסדר נושים, לכינוס נכסים, להקפאת הליכים, למינוי כונס נכסים ו/או נאמן, לא נתקבלה אצלו כל הודעה או התראה על כוונה לפתוח בהליכים כאמור, ולא ידוע לו על כל עילה העלולה לגרום לפתיחת הליכים כאמור כנגדו.
- 2.3 לא מוטלת עליו, בין על-פי החוק ובין מכח הסכם או אחרת, חובה לקבל אישור ו/או הסכמה מאת השלטונות, רשויות מוסמכות, בנקים, מוסדות כספיים או צדדים שלישיים אחרים כלשהם, לצורך התקשרותו בהסכם זה ולצורך ביצוע התחייבותיו על-פיו, ולא קיימים כל איסור, מניעה ו/או מגבלה, בין על-פי החוק ובין על-פי הסכם ובין אחרת, האוסרים, מונעים ו/או מגבילים אותו מלהתקשר בהסכם זה ומלבצע את

התחייבויותיו על-פיו בהתאם לתנאים ולהוראות הכלולים בו, והוא לא יקבל על עצמו בעתיד כל התחייבות שיש בה כדי להטיל עליו איסור, מניעה ו/או מגבלה כאמור.

2.4 התקשרותו בהסכם זה וביצוע התחייבויותיו על-פיו אינם סותרים משום בחינה שהיא את מסמכי ההתאגדות שלו או איזו מההחלטות שנתקבלו (והעומדות בתוקפן) על ידו, או הסכם או מסמך אחר שהוא צד לו.

2.5 יש לו הכח והסמכות להתקשר בהסכם זה והוא מוסמך על פי מסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולבצע את התחייבויותיו על פיו, והוא קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי החוק לשם התקשרותו בהסכם זה ולשם ביצוע התחייבויותיו על פיו; החותמים על הסכם זה בשמו הוסמכו לכך כדין וחתימתם מחייבת אותו לכל דבר ועניין בנוגע להסכם זה.

3. ייסוד השותפות

3.1 מועד תחילת פעילותה של השותפות יהא החל מיום קבלת טופס 4 לשטחי השותפות ומועד סיום פעילותה יהא לאחר 24 שנים ו-11 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. (להלן: "מועד הסיום").

3.2 במועד הסיום, תעביר השותפות את מלוא החזקה בשטחים לידי האוניברסיטה ו/או החברה ללא תמורה, כשהם במצב תקין, וליזם לא תהיה שום תביעה ו/או דרישה מהאוניברסיטה ו/או החברה בגין סיום זכויותיו בשותפות ובשטחי השותפות.

3.3 שמה של השותפות יהא "TAU-שם היזם", או כל שם אחר שיהיה מקובל על שני הצדדים ככל שיידרש שם אחר ע"י רשם השותפויות.

3.1 השותפות תירשם במרשמי מס ערך מוסף כעוסק מורשה.

3.2 הצדדים יפעלו לאגד את השותפות בתור שותפות רשומה תוך 30 ימים מיום קבלת טופס 4 לאכלוס.

3.3 הצדדים יתרמו מניסיונם וכישוריהם הרלוונטיים להצלחת השותפות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי:

3.3.1 השותפות תספק את כלל שירותי הניהול והתפעול בגין השכרת ותחזוקת שטחי השותפות לרבות שירותי הנהלת חשבונות, הפקת דוחות כספיים ומתן שירותי כח אדם, מערכות מידע, יעוץ משפטי שוטף, ניהול כלל פעולות הרכש, מתן שירותי ראיית חשבון, נקיון, שמירה וכיו"ב.

השירותים המפורטים לעיל יכללו בדמי הניהול אשר אותם תגבה השותפות מהמשתמשים בבניין.

3.3.2 דמי הניהול שיגבו מהשוכרים בבניין יתואמו בין הצדדים.

4. זכויות הצדדים בשותפות

4.1 בעלי הזכויות בשותפות יהיו היזם והחברה בהתאם לחלוקה המפורטת להלן:

היזם: 50%

החברה: 50%

האחוזים האמורים לעיל, הינם הזכויות והחובות בקשר ו/או בנוגע לשותפות לרבות זכויות ההצבעה בקשר לשותפות, זכויות למנות מנהלים לשותפות.

4.2 על אף האמור בסעיף 4.1, החברה תהיה זכאית לקבל 25% מסך הכנסות המיזם משכר הדירה, ו10% מסך הכנסות המיזם מדמי הניהול

5. ניהול השותפות

5.1 הנהלת השותפות

- 5.1.1 הנהלת השותפות תהא אחראית לניהול פעילותה של השותפות (להלן – **"ההנהלה"**).
- 5.1.2 הצדדים ימנו ארבעה מנהלים, 2 (שניים) מטעם כל צד להסכם זה.
- 5.1.3 המנהלים הראשונים בהנהלה יהיו מצד החברה ה"ה מר עופר לוגסי, ת.ז. 056082969, מר אורן קדוש, ת.ז. 022946545, ומצד היזם ה"ה _____, ת.ז. _____ ו_____ ת.ז. _____.
- או כל מי שימונה במקומם על ידי החברה או על ידי היזם.
- 5.1.4 צד להסכם זה שמינה מנהל להנהלה יהא רשאי לבטל בכל עת את המינוי, ולמנות מנהל אחר תחתיו, בהודעה מראש שתימסר להנהלה.
- 5.1.5 חדל מנהל שמונה על ידי בעל זכות כלשהו מלכהן בתפקידו, מכל סיבה שהיא, יהא הצד שמינה אותו רשאי למנות מנהל אחר תחתיו.
- 5.1.6 כל צד יהא רשאי למנות מנהל חליף (לרבות חליף שהוא מנהל בהנהלה), שיחליף את המנהל לתקופה של עד 12 חודשים ולא מעבר אליה. נעדר מנהל מביצוע תפקידו מעבר לתקופה האמורה, יפקע מינויו, ואותו צד שהמנהל היה נציגו, יקבע מנהל קבוע במקומו.
- 5.1.7 ההנהלה תתכנס לפי הצורך, אך לכל הפחות פעם אחת ברבעון. כל אחד מהמנהלים רשאי לכנס את ההנהלה בכל עת, בהודעה בכתב שתימסר ליתר המנהלים לפחות 14 ימים מראש אלא אם ויתרו הצדדים על דרישה זו.
- 5.1.8 סדר היום בהנהלה יקבע על ידי המנהלים והם רשאים לכלול בדיון גם נושאים שלא הועלו מראש על סדר היום.
- 5.1.9 המניין החוקי לקיום ישיבות ההנהלה יהיה נוכחות של לפחות מנהל אחד מכל צד.
- 5.1.10 אם בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת ישיבת ההנהלה לא נכח מנין חוקי, תדחה הישיבה לשבוע אחד, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום.
- 5.1.11 אם בישיבה שניה זו לא נכח מנין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה, תתקיים הישיבה גם ללא מנין חוקי וכל החלטה שתתקבל באותה הישיבה תהא החלטה שהתקבלה כדין.
- 5.1.12 יושב ראש ההנהלה ינהל את ישיבות ההנהלה. יושב ראש ההנהלה ייבחר על ידי ההנהלה מבין חבריה, לתקופה של שנים עשר (12) חודשים, ברוב רגיל. בתום התקופה האמורה, תבחר ההנהלה (באופן האמור לעיל) יושב ראש חדש או תאשר את כהונתו של יושב ראש ההנהלה המכהן לתקופת כהונה נוספת של שנים עשר (12) חודשים. מוסכם בזאת, כי כיושב ראש ההנהלה הראשון יכהן _____.
- ליושב ראש ההנהלה לא יהא קול נוסף או מכריע.
- 5.1.13 בהצבעות בהנהלה, יהא לכל צד קול 1 (אחד).
- 5.1.14 החלטות ההנהלה תתקבלנה ברוב רגיל מקרב קולות המנהלים הנוכחים בישיבה והרשאים להצביע בה. במקרה של שוויון קולות, תועבר ההצעה להכרעת _____ מטעם היזם ומנכ"ל החברה מטעם מהחברה. במקרה שלא תתקבל הכרעה גם בפורום האמור, יראו את ההצעה העומדת להכרעה כנדחת. מובהר כי לכל אחד מהצדדים נתונה הזכות להחליף את הנציג מטעמו לפורום האמור בהודעה בכתב שתימסר להנהלה.
- 5.1.15 החלטה בכתב חתומה על ידי כל המנהלים המכהנים אותה עת והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין נשוא החלטה, תהא בת תוקף כהחלטה שנתקבלה כדין בישיבת ההנהלה שזומנה ונתכנסה כדין למטרת קבלת החלטה כזו.

5.2 מנהל כללי ; מנהלים לשותפות

- 5.2.1 המנהל הכללי של השותפות ימונה על ידי ההנהלה לתקופה אשר תיקבע על ידי ההנהלה וכל תנאי ההתקשרות עימו יוסדרו במסגרת בכתב אשר ייחתם בינו ובין השותפות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי שכרו של המנהל הכללי ישולם על ידי השותפות מתוך דמי הניהול אשר ייגבו במסגרת הפעלת הבניין.
- 5.2.2 ההנהלה תהא רשאית למנות בכל עת, ומעת לעת, על פי הצורך, מנהלים מקצועיים שונים בתחומי הפעילות השונים של השותפות.
- 5.2.3 ההנהלה תקבע את תחומי סמכויות הניהול השוטף והביצוע שיוקנו למנהל הכללי וכל אחד מהמנהלים המקצועיים שימונו על ידי השותפות, ואת דרכי שיתוף הפעולה ביניהם.

5.3 החלטות הדורשות רוב מיוחד

- 5.3.1 החלטה בנושאים המפורטים להלן, תתקבל בהנהלה בהסכמת משותפת של כל המנהלים, (להלן: "ההחלטות המיוחדות").
- 5.3.2 ההחלטות המיוחדות הינן החלטות בנושאים הבאים:
- 5.3.2.1 העברה ו/או מכירה של עיקר זכויותיה של השותפות.
- 5.3.2.2 התקשרות בעסקאות בין השותפות לבין בעלי ענין (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בשותפות או בעלי ענין במי מהצדדים, או בעסקאות כאמור שלבעלי העניין האמורים יש בהן עניין אישי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999).
- 5.3.2.3 מינוי או הפסקת כהונה של רואה החשבון של השותפות, המנהל הכללי של השותפות והמנהלים המקצועיים של השותפות.
- 5.3.2.4 כניסת המיזם המשותף לפעילות מהותית, שאינה בתחום העיסוק לרבות הסכמי שכירות עם חברות שאינן עונות על התנאים המפורטים בסעיף 5.4.
- 5.3.2.5 הפסקת הפעילות של השותפות לפני המועד שנקבע לכך בסעיף 3.1.
- 5.3.2.6 גיוס הון מהצדדים.
- 5.3.2.7 צירוף צד נוסף לשותפות ו/או הקצאת זכויות בשותפות לכל גורם שאינו מי מהצדדים להסכם זה.

5.4 זכות סירוב של החברה

- כל הסכמי השכירות בבניין יועלו לאישור הנהלת השותפות. בהתאם לסעיף 5.3.2.4 לעיל, כל התקשרות להשכרת שטחים בבניין שאינה נעשית עם חברות בתחום סטראטיפים, וקרנות הון סיכון הפועלות בתחום הביוטק וההייטק ואשר תורמות למחקר באוניברסיטה מצריכה הסכמה של שני הצדדים.
- במקרה שבו התנגד אחד הצדדים לשותפות, לא ייחתם הסכם שכירות עם אותה חברה.

5.5 רואה חשבון

רואה החשבון המבקר הראשון של השותפות יהא KPMG.

השותפות תרכוש פוליסת ביטוח נושאי משרה עבור חברי ההנהלה ויתר נושאי המשרה בה.

6. פעילות השותפות

- 6.1 תחום הפעילות המרכזי של השותפות יהיה ניהול, השכרה ותפעול של שטחי השותפות המפורטים בתוכניות המכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 6.2 השותפות תפעל לשווק את שטחי השותפות כשטחים לחברות בתחום הביוטק וההייטק שתורמות למחקר באוניברסיטה.
- 6.3 5% מהכנסות השותפות יופקדו בקרן אשר תשמש עתודה לתשלומים ככל שיידרשו לעיריית תל אביב, בהתאם להוראות הסכם החכירה בין האוניברסיטה לעיריית תל אביב – יפו.
- ככל שלא ינוצלו הכספים שהופקדו בהתאם להוראות סעיף זה, יחולקו הכספים שנצברו בין הצדדים בסיומה של השותפות בהתאם לאחוזי השותפות נכון למועד הסיום.

7. מימון הקמת שטחי השותפות

- 7.1 מימון הקמת שטחי הבניין לרבות שטחי השותפות יעשה באופן הבא:
- האוניברסיטה והחברה יעבירו ליזם את הסכום שצוין בסעיף 3.3 למכרז על פי אבני הדרך המפורטים במכרז ובהסכם הקבלן.
- יתרת עלות הקמת שטחי השותפות בבניין תמומן על ידי היזם ובאחריותו.
- 7.1.2 לשם הקמת שטחי השותפות, יהיה רשאי היזם לקחת הלוואה מבנק או גורם מוסדי אחר בשיעור שלא יעלה על 85% מעלות הקמת שטחי השותפות ובקיזוז השתתפות החברה.
- 7.2 לשם לקיחת ההלוואה, היזם יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו החוזיות לטובת הגורם המלווה

8. חלוקת רווחים

8. חלוקת הרווחים תבוצע בהתאם למפורט בסעיף 4 באופן הבא:

- 8.1 בתום כל רבעון, לאחר פרסום הדוחות הסקורים של השותפות, תעביר השותפות לחברה את חלקה כאמור בסעיף 4.2
- 8.2 ככל שהיקף השטחים אותם משכירה השותפות בבניין יפחת מ-60% מכלל שטחי השותפות, יועברו הכנסות השותפות ליזם לשם כיסוי החזר ההלוואה השוטף לגורם המממן של ההלוואה. ככל שההכנסות בתקופה זו יפחתו מסכום החזר ההלוואה, יישא היזם בתשלום ההפרש.
- 8.3 ככל שההכנסות בתקופה זו יעלו על סכום החזר ההלוואה, יתרת ההכנסה תועבר לכיסוי חלקה של החברה ברווחים כפי שנקבעו בסעיף 4.2
- 8.4 למען הסר ספק לכתוב בסעיפים 8.2 ו-8.3, רצ"ב נוסחת החלוקה:

$$A = \text{רווחי השותפות ברבעון נתון}$$

$$B = \text{גובה החזר ההלוואה של היזם לגורם המממן ברבעון נתון}$$

$$C = \text{הסכום לו זכאית החברה על פי הרשום בסעיף 4.2 לעיל}$$

אם $A < B$ אז יועברו כל רווחי השותפות ליזם לשם כיסוי ההלוואה כמפורט בסעיף 8.2

אם $A > B$ ו- $C > A - B$ אז כל ההפרש בין $A - B$ יועבר לחברה

אם $A > B$ ו- $C < A - B$ אז הרווחים בין היזם לחברה יחולקו כאמור בסעיף 4.2 לעיל

8.5 למען הסר ספק, כל דחיית תשלום לחברה בגין העדפת תשלום החזר הלוואת היזם לגורמי המימון כאמור בסעיפים 8.2, 8.4 תשלום לחברה במועד הראשון האפשרי.

9. איסור המחאת זכויות וחובות

מוסכם כי זכויות הצדדים בשותפות אינן ניתנות להעברה, מכירה או שעבוד, למעט שעבוד לגורם המממן, אלא בהסכמת כל הצדדים פה אחד מראש ובכתב

10. פירוק השותפות לפני המועד שנקבע לסיום הפעילות

10.1 החלטה על פירוק השותפות לפני המועד שנקבע לסיום פעילותה תהא טעונה החלטה שתתקבל פה אחד על ידי כל הצדדים לשותפות.

10.2 במקרה שבו הודיע בכתב אחד הצדדים למשנהו על רצונו לפרק את השותפות, ולא קיימת הסכמה פה אחד בין הצדדים בדבר פירוק השותפות, ידונו הצדדים ביניהם בבקשה לפרק את השותפות, ויפעלו כמיטב יכולתם, בתום לב ובדרך מקובלת, על מנת להגיע להסכמה פה אחד בנושא.

במקרה שבו הצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם, בתוך 30 (שלושים) ימים מהודעתו בכתב של הצד המעוניין בפירוק השותפות, תועבר הבקשה לפירוק השותפות להליך גישור בפני מגשר מוסכם אשר יהא עו"ד בעל ניסיון בתחום המשפט האזרחי-מסחרי, שיבחר על ידי הצדדים בהסכמה.

בהעדר הסכמה ביניהם בנוגע לזהות המגשר, יפנו הצדדים ליו"ר ועד מחוז תל אביב-יפו של לשכת עורכי הדין, אשר ימנה מגשר יחיד.

שכר טרחתו של המגשר ישולם על ידי השותפות, וככל שלא קיימים עודפים בשותפות המאפשרים את תשלום שכ"ט של המגשר, יישאו הצדדים בשכ"ט המגשר בהתאם לאחוזי השותפות נכון למועד הגישור.

אם לא תושג הסכמה במסגרת הליך הגישור, יפעלו הצדדים בהתאם להחלטה של הערכאה המשפטית המוסמכת.

10.3 מוסכם בין הצדדים, כי במקרה של פירוק השותפות בין אם בהתאם למועד סיומה כפי שנקבע לעיל ובין אם בהתאם להחלטה על פירוק מרצון לפני מועד הסיום הנ"ל, חלוקת רווחי המיזם המשותף תעשה באופן ועל פי סדר עדיפויות, כדלקמן:

10.3.1 סילוק ההוצאות הכרוכות בפירוק השותפות;

10.3.2 סילוק חובותיה של השותפות לנושים שלה;

10.3.3 היתרה שתיוותר, אם תיוותר, לאחר ביצוע כל האמור לעיל, תחולק בין הצדדים, על פי האמור בסעיף 4.2 לעיל.

10.4 יחד עם חלוקת רווחי השותפות, תועבר החזקה בשטחי השותפות וכל המחוברים אליו וכל נכסי השותפות האחרים ככל שיהיו באותה עת לשליטתה ולהחזקתה הבלעדית של האוניברסיטה כשהם במצב תקין וכאשר כלל המתקנים שבהם במצב תקין ושמיש.

10.5 לאחר פירוק השותפות, הצדדים או מי מטעמם לא יהיו רשאים לעשות שימוש בשמות מסחריים ו/או מיתוגים שנעשה בהם שימוש בשותפות, אלא בהסכמת יתר הצדדים מראש ובכתב.

10.6 עם פירוקה של השותפות יבוא הסכם זה לידי סיום באופן אוטומטי וללא צורך במתן הודעה כלשהי מצד למשנהו למעט הוראות ההסכם אשר על פי האמור בהסכם יעמדו בתוקפן גם לאחר סיום ההתקשרות.

10.7 ככל שלאחר פירוק השותפות יתקבלו אצל מי מהצדדים תשלום או הכנסה אחרת בגין פעילות השותפות, אזי, בכפוף לסדר העדיפויות המצוין בסעיף 10.3 לעיל, יעביר הצד שקיבל את דרישת התשלום או ההכנסה הודעה בנושא ליתר הצדדים וידרוש את השתתפותם בנשיאה בתשלום האמור או יעביר לידיהם את חלקם היחסי מההכנסה האמורה, בהתאם לשיעור אחזקתם בשותפות נכון למועד פירוקה. ככל שיידרש תשלום כאמור לעיל, הצדדים מתחייבים לשאת בו במשותף, בהתאם לחלקם בזכויות וחובות השותפות נכון למועד פירוקה.

11. סיום מטעמי נוחות

ככל שיבקשו החברה להפסיק את ההתקשרות הזאת ואת השותפות טרם זמנה ולהעביר את החזקה של שטחי השותפות לידיה, תהיה רשאית לעשות זאת בכל מועד ובלבד כי יהא היום זכאי לשווי שוק הוגן לשטחי השכירות שייקבע על ידי חברת יעוץ פיננסי או חברת ראיית חשבון גדולה ומוכרת שתמונה על ידי הצדדים באופן מיידי ולפי שיעור היוון ריאלי מוסכם מראש של 4% שיחושב מיום הפסקת ההתקשרות בפועל ועד למועד בו היתה אמורה להסתיים ההתקשרות על פי הסכם זה.

שווי שוק הוגן - משמעו שווי שוק של שטחי השותפות מחושב באמצעות היוון תזרים המזומנים החופשי הצפוי ליזם.

12. סודיות וקריאת שמות לבנין ולשטחי השותפות

12.1 הצדדים מתחייבים בזאת, לשמור בסודיות מלאה ולא לגלות, להראות, למסור או לעשות כל שימוש שהוא, בכל מידע הנוגע לשותפות (למעט מידע שהינו נחלת הכלל שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של הצדדים ו/או מידע שגילויי מחויב על פי דין), וזאת בין שהמידע האמור הגיע לידיעתם כתוצאה מהעיסוק בשותפות ובין שהגיע לידיעתם באופן אחר כלשהו. התחייבות הצדדים המפורטת בסעיף זה תעמוד בתוקפה ותחייב את הצדדים ללא הגבלת זמן, גם לאחר שיחדלו להיות בעלי זכות ו/או לאחר סיומו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא.

12.2 כל צד להסכם זה ישמור בסודיות את תנאי הסכם זה, לא יגלה את תוכנו לצד שלישי כלשהו או לרשות הרבים, ולא יהא רשאי לעשות בו כל שימוש, לרבות בהליך משפטי כלשהו, למעט כנדרש לצורך אכיפה ו/או שמירה על זכויותיו על פי הסכם זה ו/או כמתחייב על פי דין. במקרה של צורך לגלות תנאים שבהסכם זה בשל הסיבות לעיל, יקפיד כל צד להסכם זה לגלות רק את שיהא צורך לגלותו כאמור לעיל.

12.3 הזכות לקרוא שמות לבנין ו/או לקומות ו/או לשטחים בתוך שטחי השותפות נתונה לאוניברסיטה בלבד.

12.4 הכנסות האוניברסיטה מתרומות כתוצאה מהקדשת שמות של הבנין או/ו הקומה או/ו שטחי השותפות או/ו כל פעולת הנצחה אחרת, יהיו של האוניברסיטה בלבד.

12.5 למרות האמור לעיל, תהיה השותפות זכאית להתקין לוחות מודעות דיגיטליים ורגילים כמקובל במבנה תעסוקה במקום, בגודל, ובצורה ובעיצוב שיאושר על ידי האוניברסיטה.

13. שיתוף פעולה; חתימה על מסמכים והמצאתם

כל אחד מהצדדים יפעל לגבי הסכם זה בתום לב ובמגמה לקיים את הוראותיו וליתן לו תוקף. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל אחד מן הצדדים מתחייב בזה כלפי משנהו להמציא כל מידע וכל מסמך, להתייצב בפני הרשויות השונות, לחתום על כל התעודות, הטפסים ההצהרות, הבקשות והמסמכים וכן לעשות כל פעולה, שהמצאתם על ידיו, התייצבותו, החתימה עליהם, או (לפי העניין) עשייתה על ידיו, דרושים לשם ביצוע הסכם זה, והכל עם דרישתו הראשונה של הצד האחר.

14. ויתור; ארכה; הקלה; עיכוב; תרופות; אי חוקיות

14.1 ויתור, ארכה או הקלה שניתנו על ידי צד להסכם זה למשנהו במקרה מסוים, לא יהוו תקדים למקרה אחר, ולא יהיה תוקף לשום ויתור, ארכה או הקלה שנעשו בקשר עם הסכם זה, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הנציגים המוסמכים של הצדדים.

14.2 בכפוף להוראות הדין לעניין התיישנות ו/או פקיעת זכויות כלשהן, עיכוב ו/או השהיה במימוש ו/או בהפעלת זכות של צד כלשהו לא יחשבו כויתור מצדו על זכויותיו, כולן או

חלקן, על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, והוא יהיה רשאי לממשן ו/או להפעילן בכל עת שימצא לנכון.

14.3 במקרה שבו יחול איזה מהמועדים הקבועים בהסכם לביצוע פעולה או תשלום כלשהם, ביום שאיננו יום עסקים, יידחה אותו מועד ליום העסקים הקרוב הבא אחריו.

14.4 התרופות והסעדים על פי הסכם זה הינם, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש בהסכם זה, בנוסף, ובלי לגרוע, מכל סעד או תרופה אחרים על פי כל דין.

14.5 אם ייקבע, כי הוראה כלשהי בהסכם זה הינה בלתי חוקית או אינה ניתנת לאכיפה, אזי, אלא אם אי החוקיות או העדר היכולת האכיפה יורדים לשורשו של הסכם זה, לא יהא בכך כדי לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, אשר תמשכנה לעמוד בתוקפן.

15. תיקונים בהסכם זה

כל תוספת, שינוי, תיקון ו/או עדכון של הסכם זה לא יהיה לו תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצדדים.

ככל שיש לתיקון השלכה על זכויות האוניברסיטה מכוחו של ההסכם, יצריך התיקון גם אישורה של האוניברסיטה.

16. סמכות שיפוט

הסמכות הבלעדית לדון בכל סכסוך ו/או חילוקי דעות שיתעוררו בין הצדדים בכל הקשור ו/או הנובע מהסכם זה, לרבות בקשר לתוקפו, פרשנותו, ביצועו ו/או הפרתו, תהא נתונה לבתי המשפט בתל אביב-יפו, ולהם בלבד, לפי סמכותם העניינית.

17. הודעות

כתובות הצדדים הינן כמפורט בראש הסכם זה. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו לכתובתו בראש הסכם זה (כפוף לכל שינוי בה, שהודעה בכתב עליו נמסרה לצד האחר בדרך המפורטת בהסכם זה) יראוה כאילו הגיעה לתעודתה: אם נשלחה בדואר רשום - כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה במשרד דואר בישראל; אם נשלחה בדואר אלקטרוני - ביום העסקים שלאחר יום משלוחה, באם קיים בידי השולח אישור על העברה תקינה של ההודעה במלואה; אם נמסרה בכתובתו של הצד הרלוונטי ביד - בעת מסירתה כאמור.

18. כלליות הסכם זה

הסכם זה ממצה את מלוא המוסכם בין הצדדים בעניינים הכלולים בו, והוא מחליף בעניינים הכלולים בו, כל הסכם, מצג, הצהרה, הסכמה, התכתבות, או התחייבות, בין בכתב ובין בעל פה, שניתנו (ככל שניתנו) או שנערכו (ככל שנערכו), קודם למועד החתימה ושאינם כלולים במפורש בהסכם זה, לרבות מסמך העקרונות, ולא יהא כל תוקף לכל הסכם, מצג, הצהרה, הסכמה, התכתבות, או התחייבות כאמור.

לראיה באו הצדדים על החתום:

בע"מ

בע"מ

נספח ב' - ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות הזוכה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייב הזוכה לערוך ולקיים על שמו ועל שם השותפות, על חשבון הזוכה בלבד, למשך כל תקופת השותפות, את ביטוחי הזוכה בהתאם לתנאים ולסכומים כמפורט להלן.

1.1. ביטוח מבנה שטחי השותפות באחריות ובחזקת השותפות על תכולתם ומערכותיהם וצמודותיהם וכן כל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות השותפות במסגרת הפרויקט בערך כינון בנוסח "אש מורחב" הכוללים כיסוי מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי האוניברסיטה ומי מטעמה .

כמו כן השותפות תחזיק בביטוח אובדן תוצאתי כמפורט באישור קיום הביטוחים .

1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד ג'** המכסה את חבות הזוכה והשותפות על פי דין, בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או צד שלישי כלשהו בשטחי הקמפוס ובסביבתו בגבולות אחריות של 20,000,000 ₪. הביטוח יכלול, בין היתר, את הכיסויים / ההרחבות הבאות :

- מבטח נוסף בגין מעשי ומחדלי הזוכה- החברה ואוניברסיטת תל אביב
- הגדרת מבקש האישור כצד ג'
- אחריות צולבת
- חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה
- כיסוי לתביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי
- ביטול סייג רכוש עליו פעלו במישרין
- ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח

1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** על שם הזוכה והשותפות(ככל שיועסקו עובדים) בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לעובד, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לכלול את החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב כמבוטח נוסף היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי הזוכה.

1.4. **ביטוח אחריות מקצועית** בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח. הביטוח יכלול, בין היתר, את הכיסויים / ההרחבות הבאות :

אבדן מסמכים

עיכוב / שיהוי עקב מקרה ביטוח

מרמה ואי יושר עובדים

הרחב שיפוי לטובת אוניברסיטת תל אביב, בגין אחריותו למעשי ומחדלי הספק והבאים מטעמו

תקופת גילוי – 6 חודשים

תאריך רטרואקטיבי – לא יאוחר ממועד תחילת מתן השירותים

2. ביטוחי השותפות יהיו ראשוניים וקודמים לביטוחי החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב ויכללו סעיף לפיו מוותרים המבוטחים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב.

3. ביטוחי השותפות יכללו ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב והבאים מטעמו. ויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

4. ביטוחי השותפות יכללו הוראה לפיה אי קיום תנאי הפוליסות בתום לב לא יגרע מזכויות החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב על פי הביטוחים כאמור.

5. כל חריג, אם קיים בביטוחי השותפות, לעניין רשלנות רבתי, יבוטל. זאת, מבלי לגרוע מחובת הזהירות של הזוכה ו/או מזכויות המבוטח על פי הפוליסה ו/או על פי דין.

6. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב, על הזוכה להמציא לידי החברה ולידי אוניברסיטת תל אביב, לפני תחילת ביצוע ההסכם וכתנאי מוקדם להתקשרות, את אישור עריכת הביטוח המצורף **כנספח א'1**, כשהוא חתום בידי מבטחי הזוכה. מיד בתום תקופת הביטוח, על הזוכה להמציא לידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין חידוש תוקף ביטוחי הזוכה לתקופת ביטוח נוספת, ומדי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכל הנוגע לביטוחים הנערכים על בסיס מועד הגשת התביעה, על הזוכה להציג אישור ביטוח בגינם גם במשך התקופה הנוספת.

7. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי הזוכה כמפורט באישור עריכת הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הזוכה שאינה פוטרת את הזוכה ממלוא החבות על פי הסכם זה. הזוכה מצהיר ומאשר כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כלפי ו/או מי מטעם החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

8. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח שיומצא על ידי הזוכה כאמור לעיל, במפורש לרבות סכומי הביטוח, גבולות האחריות, ההרחבות והסייגים המפורטים בו. המצאת אישור עריכת הביטוח בהתאם להוראות ההסכם הינה תנאי לתחילת ביצוע השירותים ועל הזוכה, באמצעות הזוכה, לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים להתחייבויות הזוכה על פי הסכם זה.
9. הזוכה והשותפות פטורים את החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב ו/או מי מטעם החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב מאחריות לכל אובדן ו/או נזק לרכוש המובא לחצרי הקמפוס ו/או המשמש לצורך מתן השירותים, וכן בגין כל אובדן תוצאתי שייגרם עקב אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור, ולא תהיה לזוכה ולמיוזם המשותף כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב ו/או מי מטעם החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב בגין אובדן ו/או נזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
10. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים נשוא הסכם זה ו/או חלק מהם יינתנו על ידי קבלן משנה מטעם הזוכה, מתחייב הזוכה לדאוג כי בידי קבלן המשנה פוליסות ביטוח ההולמות את אופי והיקף ההתקשרות.

ביטוחי האוניברסיטה

11. האוניברסיטה או מי מטעמה מתחייבת לערוך ולקיים, במשך כל תקופת הסכם זה, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין לעריכת ביטוחים בישראל:
12. ביטוח מבני שטחי האוניברסיטה בפרויקט ומערכותיהם וצמודותיהם בערך כינון בנוסח "אש מורחב" הכוללים כיסוי מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הזוכה.
- למרות האמור לעיל, מוסכם כי האוניברסיטה רשאית שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור בסעיף לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
13. האוניברסיטה פטורה את הזוכה, השותפות והפועלים מטעמים מאחריות לאובדן ו/או נזק בגינו החברה זכאית לשיפוי על פי ביטוח הרכוש שהתחייבה לערוך כאמור לעיל ואולם מובהר ומוסכם כי הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
14. למרות האמור בסעיף זה היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיף 12 לעיל בנסיבות אשר באחריות הזוכה כאמור בהסכם ו/או על-פי דין, מוסכם כי על הזוכה לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי האוניברסיטה כאמור, ובתנאי שהסכום בו יישא הזוכה, לא יעלה על 250,000 ש"ח למקרה.
15. מובהר בזאת, כי "מבקש האישור", כהגדרתו באישור עריכת הביטוח, יהא החברה ו/או אוניברסיטת תל אביב ו/או חברות בנות ו/או כל חברה ו/או ישות משפטית קשורה למזמין.

