

5.2. מוסכם בזאת בין הצדדים כי החברה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות להמחות את זכויותיהן וחובותיהן לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים מבלי להיזקק להסכמת העירייה בכל אופן אשר החברה ו/או חברת הניהול ימצאו לנכון, ובלבד שהנמחה יהיה חייב בהתחייבויות החלות עליהן על-פי הסכם זה.

5.3. חברת הניהול תחיה רשאית להסב את זכויותיה והתחייבויותיה, כולן או חלקן בהתאם להוראות הסכם זה לגורם אחר ["המוסב"], בתנאי שזכויותיה של העירייה על פי הסכם זה לא תיפגענה, ובתנאי כי המוסב יחתום על הסכם ניהול זה מול העירייה בנוסח ההסכם דנן, וכן בתנאי שככל ששולמו דמי ניהול מראש בגין התקופה שלאחר ההסבה לחברת הניהול, הם יושבו לעירייה טרם חסבת הזכויות למוסב. במידה שרק חלק מהזכויות יוסבו – תישאר חברת הניהול אחראית ביחד ולחוד עם המוסב כלפי העירייה לכל רכיב בחסכם זה. בנוסף, חברת הניהול מתחייבת שלא להסב את הזכות החוזית לקבלת דמי הניהול בהמחאה בלתי חוזרת לכל גורם.

5.4. למען הסר ספק, כל הוראות הסכם זה יחולו ויחייבו את העירייה בשטחים הציבוריים שאינם כלולים בשטח ההפרשה המבונה בלבד.

5.5. מוסכם בזה על הצדדים כי אך ורק לבית המשפט המוסמך בירושלים תהא סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע להסכם זה או הנובע ממנו ולא לאף בית משפט אחר.

5.6. הסכם ניהול זה וזהה בעיקרו להסכם הניהול המקורי; ואולם, ככל שתימצא סתירה בין הוראות הסכם ניהול זה לבין הוראות הסכם הניהול המקורי – תגברנה הוראות הסכם הניהול המקורי.

6. כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שתשלח ע"י כל אחד מהצדדים להסכם זה לצד האחר לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר במכתב רשום ומיד עם מסירתה אם נמסרה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דאקסטון קפיטל בע"מ
DUXTON CAPITAL LTD
ח.פ. 516488061

עיריית ירושלים

דאקסטון קפיטל בע"מ

אימות חתימות העירייה:

אני הח"מ, _____, עו"ד,
מאשר/ת בזאת כי הסכם זה נחתם על ידי
ח"ה:

_____, ת.ז. _____

_____, ת.ז. _____
בשם עיריית ירושלים, וכי חתימתם של הנ"ל
על ההסכם מחייבת את העירייה לכל דבר
ועניין.

תאריך: _____

חותמת + חתימה: _____

עיריית ירושלים

אימות חתימות חברת הניהול:

לוי דרוק, עו"ד
מ.ר. 101406, עו"ד,
מאשר/ת בזאת כי הסכם זה נחתם על ידי
ח"ה משה יוחנן כץ ת.ז. 021931001 בשם

דאקסטון קפיטל בע"מ, ח.פ. 516488061
["חברת הניהול"], וכי חתימתו של הנ"ל
על ההסכם מחייבת את חברת הניהול
לכל דבר ועניין.

תאריך: 25/01/2026
חותמת חתימה:
לוי דרוק, עו"ד
מ.ר. 101406

דאקסטון קפיטל בע"מ
DUXTON CAPITAL LTD
ח.פ. 516488061

דאקסטון קפיטל בע"מ

הסכם ניהול

שנתם ונערך בירושלים ביום 25 לחודש 01 בשנת 2026

בין

דאקסטון קפיטל בע"מ, ח.פ. 516488061

["חברת הניהול"]

אשר כתובתה לצורך הסכם זה:

רחוב שרי ישראל 15, ירושלים

טל. 02-5678888; פקס. 02-6700957

מצד אחד

ל בין

עיריית ירושלים

באמצעות אגף נכסי העירייה ומורשי החתימה מטעמה

שכתובתה לצורך הסכם: כיכר ספרא בניין 7 מינהל קהילה מחלקת מבנים

טל': 02-6297857 או 02-6296209

דוא"ל: amachmud@jerusalem.muni.il

["העירייה"]

מצד שני:

וחברת א.ש.א. (בס"ד) אחזקות והשקעות בע"מ ח.פ. 515610830 ["החברה"] הינה הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של המרכז המסחרי ומגדל המשרדים "סיטי קורט" ברחוב שרי ישראל 15 בירושלים ["הפרויקט"] או "המרכז המסחרי", הבנוי בחלקה 194 בגוש 30076;

הואיל

והמרכז המסחרי פועל כקומפלקס מאוחד של מרכז קניות ובילוי ומגדל משרדים;

והואיל

והחברה התחייבה לבנות עבור העירייה שטח של 300 מ"ר (נטו) בקומה הראשונה של אגף המשרדים בפרויקט, לצורכי רווחה וקהילה ["שטח ההפרשה המבונה"], ולמסור את שטח ההפרשה המבונה לחזקתה הבלעדית ולרשום אותה על שם העירייה ובעלותה אצל רשם המקרקעין;

והואיל

וסוכם בין הצדדים כי לצורכי תשלום דמי הניהול, יתווספו לשטח ההפרשה המבונה 22% העמסת שטחים הציבוריים כמקובל במרכז המסחרי, כך שהעירייה תישא בדמי ניהול בגין 366 מ"ר ["שטח ההפרשה המבונה לצורכי תשלום"];

והואיל

והחברה שכרה את שירותי חברת הניהול על מנת שתשמש כזרוע שלה על כל הכרוך בהפעלה התקינה של המרכז המסחרי, לרבות ניהולו של המרכז המסחרי, בתמורה לתשלום דמי הניהול, כמפורט בהסכם ניהול זה להלן;

והואיל

ועם מסירת החזקה בשטח ההפרשה וכתנאי לה נחתם הסכם ניהול בין חברת או.פי.גי. (מ.כ.) אחזקות בע"מ לבין עיריית ירושלים; ["חברת הניהול"] ו"הסכם הניהול המקורי";

והואיל

ביום 01.10.2025 המחתה חברת הניהול או.פי.גי. לחברת דאקסטון קפיטל בע"מ ["חברת הניהול החדשה"] את מלוא זכויותיה וחובותיה בקשר לניהול המרכז המסחרי, והכול בהתאם להוראות הסכם הניהול המקורי;

והואיל

והעירייה פנתה בבקשה כי חלף הסכם הניהול המקורי ייחתם הסכם ניהול זהה בעיקרו, בכפוף להתאמות הנדרשות, עם חברת הניהול החדשה;

והואיל

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1 מבוא

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. מובהר כי על אף שחברת הניהול משמשת כזרוע ארוכה של החברה לצורך אספקת שירותי הניהול במרכז

עיריית ירושלים

דאקסטון קפיטל בע"מ

המסחרי, יראו בהסכם זה כהסכם נפרד בין העירייה לחברת הניהול, ועל כן:

1.2.1. העירייה לא תהא רשאית לקזז מסכומים שיגיעו ממנה לחברת הניהול סכומים שיגיעו לה מהחברה, ככל שיגיעו לה, ולא תהיה רשאית לקזז מסכומים שיגיעו ממנה לחברה, ככל שיגיעו, סכומים שיגיעו לה מחברת הניהול.

1.2.2. כל טענה שתעמוד לעירייה כלפי החברה, לא תשמש עילה לתביעה מצד העירייה כלפי חברת הניהול, וכל טענה שתעמוד לעירייה כלפי חברת הניהול, לא תשמש עילה לתביעה מצד העירייה כלפי החברה. אולם, אין באמור כדי לגרוע או לפגוע בזכויות החברה ו/או בזכויות חברת הניהול.

1.2.3. כל האמור לעיל יחול באופן הדדי בין העירייה, לחברה ולחברת הניהול.

1.2.4. חברת הניהול אינה ערבה להתחייבויות החברה ואין החברה ערבה להתחייבויות חברת הניהול.

2. התחייבויות וסמכויות חברת הניהול

2.1. חברת הניהול מתחייבת לנהל, לתחזק ולהפעיל את המרכז המסחרי, ולעשות כמיטב יכולתה לשם הפעלתו התקינה וקידומו ותנהל ותתחזק אותו במתכונת המקובלת במרכזים המסחריים של החברה ובהתאם לרמת שירותי הניהול במרכזים המסחריים של החברה, הכל בהתאמה לצרכים המיוחדים של המרכז המסחרי, ובשינויים המחויבים הנגזרים מאותם צרכים.

2.2. חברת הניהול תנהל את המרכז המסחרי על פי שיקול דעתה תוך התחשבות במידת האפשר במטרות המרכז המסחרי, באופי העסקים שבו, בשוכרים ובקהל הרחב. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייבת חברת הניהול לדאוג לניהול, תחזוקה, תפעול וקידום המרכז המסחרי.

2.3. חברת הניהול תהא אחראית על גינון של הגנים והצמחייה שבשטחים הציבוריים, סידור וצביעה של השטחים הציבוריים, בידוד ותיקון הגגות של המרכז המסחרי, ניקיון, תאורה ושמירה על השטחים הציבוריים. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי חברת הניהול ו/או החברה ו/או מי מטעמן לא תהיינה אחראיות לשמירה ו/או לאבטחה של כל חלק במרכז המסחרי ו/או של שטח ההפעלה הרלוונטי עצמו ושל תכולתו והאחריות לשמירת ואבטחת שטח ההפעלה הרלוונטי על תכולתו מוטלת על העירייה בלבד והעירייה לא תבוא בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה ו/או כלפי חברת הניהול. עוד מוסכם במפורש כי החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן לא ייחשבו "שומר" מכל סוג שהוא ולא יחול חוק השומרים, התשכ"ז-1967. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לשכור שירותי אבטחה ו/או שמירה מכל חברה הרשאית להעניק שירותים אלה על פי הדין.

2.4. כמו כן, תהא חברת הניהול אחראית על התקנת שילוט במרכז המסחרי, מיזוג אוויר של השטחים הציבוריים או כל חלק מהם הניתן למיזוג, וכן – על אחזקה, בדיק ושיפור השטחים הציבוריים והשילוט בהם, וכן אחזקה ובדיק של ציוד המשרת את המרכז המסחרי ו/או את כלל השוכרים במרכז המסחרי או רובם ואשר אינו בבעלותו ו/או אחריותו של שוכר כלשהו, כגון גנרטורים, מכלי גז ודלק, מערכות הביוב, האינסטלציה, החשמל, הניקוז, התאורה, המעליות והדרגנועים שבשטחים הציבוריים.

2.5. חברת הניהול תהא זכאית, אך לא חייבת, ליוזם פעולות בתחום הפרסום של המרכז המסחרי בין פרסום בין כתלי המרכז המסחרי, לרבות שילוט קבוע או שאינו קבוע, עלונים וכיוצ"ב, ובין בפרסום חיצוני, לרבות פרסום בעיתונות כללית ומקומית וכיוצ"ב, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. האמור לעיל לא יחול בשטח ההפרשה המבונה ללא הסכמה מראש ובכתב של גורם המוסמך לכך של העירייה.

2.6. חברת הניהול תהא זכאית, אך לא חייבת, לערוך פעולות ופעילויות שונות במרכז המסחרי ומחוצה לו לשם משיכת תשומת לב הציבור למרכז המסחרי, קידום מכירות ועידוד הקנייה והביקור במרכז המסחרי. בגדר הפעולות אותן זכאית חברת הניהול ליוזם ולנהל במרכז המסחרי כאמור יכללו בלי לפגוע בכל האמור לעיל, עריכת אירועים מסוגים שונים במרכז המסחרי, לרבות מופעים, ירידים, בזארים ומבצעי קידום מכירות מכל מין וסוג שהוא, חלוקת תווי קניה, תווי שי, כרטיסי אשראי, הגרלות, מסיבות, טכסים, והכל, בין היתר, לשם משיכת תשומת לב הציבור למרכז המסחרי ועידוד הקנייה והביקור במרכז המסחרי. האמור לעיל לא יחול בשטח ההפרשה המבונה ללא הסכמה מראש ובכתב של גורם המוסמך לכך של העירייה, ובכל מקרה חברת הניהול מתחייבת לעשות כל מאמץ שהאמור לעיל לא יפגע ולא יפריע לפעילות ולשימוש העירייה.

2.7. חברת הניהול תהא אחראית על עריכת הביטוחים המפורטים בכתב ההתחייבות עליו חתמה החברה ו/או בנספחיו. מוסכם בזה במפורש כי בעריכת הביטוחים כאמור, לא יהיה כדי להוסיף על אחריותה של חברת הניהול והעירייה ו/או כדי לגרוע מחובות החברה ו/או חברת הניהול ו/או העירייה על פי הדין.

2.8. חברת הניהול תהא אחראית על תשלום כל המיסים ותשלומי החובה לרבות הארנונה, האגרות וההיטלים

שיוטלו על החברה ו/או על חברת הניהול, בקשר לשטחים הציבוריים שבמרכז המסחרי או בקשר לשירותים שמעניקה הרשות המקומית לגבי השטחים הציבוריים, לרבות אגרת פינוי אשפה החלים על ו/או בגין השטחים הציבוריים, ואשר לא יוחסו ישירות לשוכרים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה ו/או חברת הניהול ליחס לעירייה את חלקה היחסי בשטחים הציבוריים ולדווח על כך לרשות המקומית, ובמקרה כאמור, תחשב העירייה כמחזיקה בשטחים הציבוריים אשר יוחסו לה לצורכי תשלום לרשות המקומית, בין אם תשלם ישירות לרשות המקומית, ובין אם תשלם את חלקה היחסי לחברת הניהול שתעבירו לרשות המקומית.

2.9. חברת הניהול תהא אחראית על שינוי, עדכון ופרסום של הוראות העיתיות ושל התיקונים והתוספות שיתווספו עליהם, פיקוח, שמירה והקפדה על ביצועם. במסגרת ההוראות העיתיות תקבע חברת הניהול מדי פעם, נוהגים ונהלים שיבואו להבטיח ניהול שוטף, תקין ומסודר של המרכז המסחרי. נוהגים ונהלים אלה, כפי שיהיו מעת לעת, יחייבו את העירייה, והעירייה מתחייבת למלא אחריהם. הוראות סעיף זה לא יחולו ביחס לשטח ההפרשה המבונה.

2.10. החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן, יהיו רשאים לסלק כל חפץ, כלי, ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח ההפרשה המבונה, ואשר יהווה לדעתן מטרד וזאת לאחר מתן התראה סבירה בהתאם לנסיבות העניין לעירייה.

2.11. חברת הניהול זכאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, לקבוע מעת לעת את היקף הפעילות ו/או השירותים שיבוצעו על ידה, סוגם, טיבם ואופן ביצועם, את אותו חלק של הפעולות והשירותים שיבוצעו על ידה כאמור, ואת פרק הזמן בו יבוצעו, ובלבד שסוג הפעולות ו/או השירותים שיבוצעו על ידה, היקפם, אופן ביצועם ופרק הזמן בו יבוצעו יקבעו על ידי חברת הניהול על מנת למלא את תפקידיה כאמור בהסכם זה.

2.12. העירייה מתחייבת לאפשר לחברת הניהול, לצורך הפעלת סמכויותיה, להיכנס לשטח ההפרשה המבונה בתאום עם העירייה מראש, ולבצע בו כל פעולה הדרושה לדעת חברת הניהול לצורך ביצוע סמכויותיה על פי הסכם זה ולצורך מתן שירותים לחלקים אחרים במרכז המסחרי. מבלי לפגוע בכלליות האמור, תהיה חברת הניהול רשאית, בין היתר, לפתוח רצפות, קירות, תקרות וחלקים אחרים בשטח ההפרשה המבונה, להחליף ולתקן צנרת, אינסטלציה, מערכות ותשתיות אחרות ולהתחבר אליהם, ולבצע כל עבודות חשמל שהן. חברת הניהול מתחייבת לעשות כמיטב יכולתה כדי לגרום לכך שההפרעה לעירייה תהיה קטנה ככל האפשר ולהחזיר את מצבו של שטח ההפרשה המבונה לקדמותו בהקדם האפשרי.

3. התנהלות העירייה במרכז המסחרי ובשטח ההפרשה המבונה:

3.1. העירייה תמנע מגרימת כל נזק, אבדן או פגיעה לרכוש החברה ו/או לרכוש שאר השוכרים ובכלל זה לשטחים הפנימיים והחיצוניים של המרכז המסחרי במזיד, וכן – תמנע ככל הניתן מגרימת כל סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור המשתמשים במרכז המסחרי, לרבות כל מבקר או לקוח מבין הקהל הרחב.

3.2. העירייה תמנע מכל מטרד או הפרעה אחרת מכל סוג שהוא לרבות הקמת רעש ו/או צורת פרסום העלולים להפריע לבעלי העסקים האחרים במרכז המסחרי ולציבור הרחב ככל הניתן.

3.3. העירייה לא תשאיר כל פסולת, אשפה, או כל חפץ בלתי נדרש בשטחים החיצוניים לשטח ההפרשה המבונה, ותפנה כל פסולת או אשפה אך ורק על-פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במרכז המסחרי ואשר תפורסם במסגרת ההוראות העיתיות.

3.4. העירייה לא תחזיק כל אריזות מכל מין וסוג שהוא, חפצים, כלים, ציוד ומתקנים בשטחים הפנימיים והחיצוניים של המרכז המסחרי מלבד שטח ההפרשה המבונה, במעבר הראשי או במעברים הצדדיים.

3.5. העירייה תמנע מכל העמסת יתר בשטח ההפרשה המבונה, העלולה לגרום לנזק לרצפות.

3.6. עם דרישת החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן תפסיק ו/או תסיר העירייה לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור. לא נענתה העירייה לדרישת החברה ו/או לחברת הניהול תוך פרק זמן סביר – הרשות בידי מי מהן לגרום להפסקת/הסרת המפגע ו/או המטרד ולעירייה לא תהיה כל טענה בקשר לכך. מבלי לגרוע מהאמור, על-פי דרישת החברה ו/או חברת הניהול, יופסקו מיידית כל מעשה, פעולה או ניהול של עסק, אשר לדעת החברה יש בהם כדי להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת לציבור הרחב ו/או לבעלי העסקים האחרים במרכז המסחרי.

3.7. העירייה תדאג לניקיון הוויטרינות והשילוט של שטח ההפרשה המבונה.

3.8¹ העירייה מתחייבת לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח ההפרשה המבונה, אם על ידי עובדיה ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים בשטח ההפרשה המבונה, ולפעול בהתאם לכל הוראות החוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983 ["החוק למניעת עישון"]. כמו כן, מתחייבת העירייה למנוע מעובדיה עישון בשטחי המרכז המסחרי, למעט במקומות שהוקצו לצורך כך.

4. דמי ניהול ותשלומים

4.1 **חלק העירייה בהוצאות אחזקה** - העירייה מתחייבת לשאת בגין שטח ההפרשה המבונה לצורכי תשלום בהגדרתו במבוא להסכם זה, בכל ההוצאות הכרוכות בחברת הניהול ובביצוע סמכויותיה כמפורט בהסכם זה לניהול מיטבי של המרכז המסחרי על כל הכרוך והמשתמע מכך.

4.2 בנוסף ל"חלק העירייה בהוצאות האחזקה" תשלם העירייה לחברת הניהול דמי ניהול בשיעור של 15% מ"חלק העירייה בהוצאות האחזקה" ["דמי הניהול החלים על העירייה"].

חלק העירייה בהוצאות האחזקה ביחד עם דמי הניהול החלים על העירייה כאמור לעיל, ייקראו להלן – **"דמי האחזקה והניהול"**.

4.3 העירייה מתחייבת לשלם לחברת הניהול באמצעות העברות בנקאיות ו/או המתאות - תשלומים על חשבון חלקה בהוצאות ובדמי הניהול של חברת הניהול בהתאם לדרישות בכתב שיוגשו לה על ידי חברת הניהול בהתאם לאופן חישוב וקביעת הסכום לתשלום בהתאם לכלל הוראות הסכם זה, וזאת תוך 10 ימים מיום קבלת הדרישה. הדרישות כאמור יוגשו לעירייה אחת לרבעון מראש או מדי כל תקופה אחרת שתקבע על ידי חברת הניהול, ויבוססו על אומדן ההוצאות השנתי שיעודכן מעת לעת על פי ההוצאות בפועל והסדרי ההצמדה בהתאם לכלל הוראות הסכמי השכירות במרכז המסחרי והסכם זה.

4.4 על אף האמור, וכל עוד לא הודיעה החברה אחרת, תשלם העירייה לחברת הניהול ב-1 לכל רבעון קלנדארי מראש (קרי: בתאריכים 1.1, 1.4, 1.7, 1.10 בכל שנה קלנדארית, עבור הרבעונים 1-4 בהתאמה), סך של 18 ₪ לכל מ"ר משטח ההפרשה המבונה לצורכי תשלום **לכל חודש**, וזאת עבור כל אחד משלושת חודשי הרבעון העוקב, מראש, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד חתימת ה"הסכם המקורי" (מדד חודש אוקטובר 2022 אשר הינו 107.6 נק', כפי שפורסם ביום 15/11/2022) ["מקדמת דמי הניהול"]. מקדמת דמי הניהול תתעדכן בהתאם לשיקול דעתה של חברת הניהול בחתום לדו"חות הכספיים ולעלויות בפועל, אך בהתראה שלא תפחת מ-12 חודשים מראש לעירייה.

4.5 תוך שישה חודשים מתום כל שנה קלנדארית, תערוך חברת הניהול דו"ח כספי לשנה האמורה. הדו"ח הכספי האמור כשהוא מאושר על ידי רואה חשבון של חברת הניהול יהווה ראיה לכאורה לנכונותו ולחובות התשלום של העירייה על-פיו ["הדו"ח הכספי"], והעירייה תהא רשאית להשיג עליו, בדרכים המקובלות, וזאת – מבלי לגרוע מחובתה לשלם את התשלומים הקבועים בהוראות הסכם זה.

4.6 העירייה מתחייבת לשלם לחברת הניהול תוך 6 חודשים מיום קבלת חשבון שנתי, שיערך על ידי החברה בהתאם לדו"ח הכספי, כל הפרש שיהיה לחובתה, אם יהיה, בין המגיע ממנה לאור הדו"ח הכספי לבין הסכומים ששולמו על-ידה על חשבון דמי הניהול כמפורט בהוראות הסכם זה. על אף האמור, החברה תהא רשאית שלא לערוך ו/או להציג דו"ח כספי לעירייה, ובמקרה כאמור – דמי האחזקה והניהול יוותרו בהתאם לשיעור מקדמת דמי הניהול כאמור והעירייה לא תדרש לתשלומי דמי ניהול נוספים. מנגד, ככל שיתברר כי דמי הניהול בפועל, נמוכים מסכום מקדמת דמי הניהול ששולמה, חברת הניהול תקזז את דמי הניהול העודפים מדמי הניהול הבאים אותם מחוייבת העירייה לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

4.7 כל תשלום שהעירייה חייבת לשלם לחברת הניהול על פי הסכם זה, ישולם בצרף מע"מ כחוק במועד התשלום, והעירייה תקבל מחברת הניהול חשבונית מס כדין.

5. כללי

5.1 כל שיחוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה, העדר פעולה או העדר נקיטת אמצעים מצד מי מהצדדים, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור על זכות כלשהיא מזכויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כלפי הפרה מתמשכת או נוספת של ההסכם על נספחיו, אלא אם כן ויתר על הזכות במפורש ובכתב.

5.1.1 העירייה לא תהא רשאית לקזז סכומים שיגיעו ממנה לחברה כנגד סכומים שיגיעו לה מחברת הניהול, אם יגיעו, ולא תהא רשאית לקזז סכומים שיגיעו ממנה לחברת הניהול כנגד סכומים שיגיעו לה מהחברה, אם יגיעו. האמור לעיל יחול באופן הדדי בין העירייה, לחברה ולחברת הניהול.

כתב התחייבות

החתום מטה, עמותת עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים, ע.ר. 580684264 (להלן: "העמותה"), באמצעות מורשי החתימה מטעמה, מתחייב ומצהיר בזאת כלפי האגף למבני דת בעיריית ירושלים (להלן: "העירייה"), כדלקמן:

הואיל: ועיריית ירושלים (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 90 לפי תכנית 7928 (להלן: "התכנית"), שבחלקה 189 בגוש 31304, המצוי ברחוב יהושוע יעקב פסגת זאב ירושלים, אשר ייעודו הוא למבני ציבור (להלן – "המקרקעין" ו/או "המגרש").

והואיל: והעמותה קיבלה בהתאם להחלטת מועצת העירייה בישיבתה מיום 22.02.2023 ואישור מועצת העיר להסכם רשות השימוש מיום 27.06.2024 הקצאה/רשות שימוש בחלק מהמקרקעין – בחלק מגג המבנה העירוני העתיד להיבנות במגרש, לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "הקצאה").

והואיל: ותוקפו של כתב התחייבות זה כפוף לקיומו של חוזה רשות שימוש בתוקף של העמותה במקרקעין ולאישורו של חוזה רשות השימוש על ידי שר הפנים.

והואיל: ועיריית ירושלים באמצעות חברת מוריה מבקשת לקדם תכנון כולל לצורך הוצאת היתר בניה למעונות יום ובית כנסת במקרקעין, במסגרתה יוגדרו זכויות הבנייה והשימושים השונים במקרקעין, וכן מבקשת לקדם במקביל תכנון מעונות יום במגרש.

והואיל: ובמקביל לתכנון מבנה מעונות היום, מבקשת העמותה כי העירייה (המבצעת באמצעות חברת מוריה) תקדם באמצעות אותו צוות תכנון מקצועי גם את תכנון מבנה בית הכנסת, שיוקם במימון העמותה מעל למבנה החינוך במגרש, בכפוף לקיומו של חוזה רשות שימוש בתוקף כאמור ובהתאם לנוהל הקצאות.

והואיל: ולאור עמדת הגורמים המקצועיים בעירייה באשר ליתרון והצורך התכנוני לתכנון כולל של המבנה המשולב במגרש, (אשר ישלב את מעונות היום, ובית הכנסת באותו המבנה) בכוונת הנהלת העירייה להיעתר לבקשת העמותה ובהתאם נדרש להסדיר את שלב התכנון והסכמות הצדדים באשר להעברת חלקה של העמותה בעלות תכנון בית הכנסת.

והואיל: ובכוונת העירייה לבצע את תכנון הפרויקט והכל כפי שיפורט בתנאי בכתב התחייבות זה, וזאת בכפוף לקבלת מימון חלקה של העמותה, בהתאם למפורט בהסכם זה.

והואיל: כתב התחייבות זה כפוף לאישור וועדת הכספים העירונית ומועצת העיר להתקשרות עם העמותה בהתאם לתנאי כתב התחייבות זה.

לפיכך העמותה מסכימה ומצהירה כדלקמן:

1. המבוא לכתב התחייבות זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בהתאם לתכנון המתגבש העמותה מתחייבת לממן, על חשבונה את העלויות הכרוכות בתכנון מבנה בית הכנסת (כ - 575 מ"ר) (להלן: **"חלק העמותה בתכנון"**), שבהתאם לאומדן ראשוני לתכנון (להלן: **"אומדן ראשוני"**) של חב' מוריה מיום 7.7.25 הינו 566,247 ₪ ולאחר הפחתה של 197,517 ₪ שמימנה העירייה להנעת התכנון ע"י הזמנת עבודה חתומה) נותר סך של 368,728 ₪ אותו מממנת העמותה. מובהר שמדובר באומדן ראשוני בלבד בהתאם למפתחות עלות למ"ר שעשויים להשתנות וכן גודל בית הכנסת, עשוי להשתנות בהתאם לתכנון והאישורים הסופיים של הגורמים הרלוונטיים.

אומדן מאושר מיום 7.7.25, מצ"ב ומסומן "א".

3. תנאי לתוקפו של כתב התחייבות זה ותכנון בית הכנסת, הינו כי העמותה תעביר לידי העירייה לכיסוי חלקה בעלויות התכנון כמפורט בכתב התחייבות זה, סך של 100,000 ₪ בהתאם לאומדן מעודכן וזאת באמצעות העברה בנקאית לטובת העירייה וזאת בתוך 10 ימים מחתימת כתב התחייבות זה. העמותה תעביר לידי גזברות העירייה, תוך 7 ימים מחתימה על בכתב התחייבות זה, ערבות בנקאית בנוסח המקובל בעירייה, בגובה של 268,828 ₪ כערבות למימון התכנון בהתאם לאומדן הראשוני. העמותה תעביר תשלומים נוספים בהעברה בנקאית בהתאם להתקדמות התכנון ואבני הדרך לתשלום ובתוך 15 ימים קלנדריים מיום הדרישה בכתב בהתאם לדרישה עירונית בכל שלב.

העתק נוסח ערבות בנקאית שתופקד ע"י העמותה בעירייה מצ"ב ומסומן "2".

נספח אבני דרך לתשלום, מצ"ב ומסומן "3".

4. העמותה מצהירה כי ידוע לה שמדובר כאמור באומדן ראשוני, וכי עם השלמת הפרוגרמה וסיום התכנון, תערך התחשבנות סופית לגבי עלויות התכנון. ככל שיתברר כי עלות תכנון בפועל בגין חלקה של העמותה בתכנון גבוהה מהאומדן הראשוני וקיימות עלויות תכנון נוספות הנובעות מעדכון האומדן או מכל סיבה שהיא, תישא העמותה בעלויות אלו באופן יחסי לחלקה בתכנון, ותעביר השלמת התשלום בגין מיד עם קבלת דרישת העירייה. ככל שיתברר כי סך עלויות התכנון בהם נדרשה העמותה לעמוד, היו נמוכות מגובה העברה

שבוצעה או הערבות שניתנה, תוחזר היתרה שלא מומשה לידי העמותה. למען הסר ספק, ככל ויהיו עלויות תכנון נוספות כתוצאה משינויים בתכנון שיעשו לאחר חתימת כתב התחייבות זה, בנוגע לחלק העמותה בתכנון, תישא העמותה אף בעלויות אלו.

5. כמו כן, מצהירה העמותה שידוע לה שייתכן ותעלה דרישה על ידי הגורמים המקצועיים הרלוונטיים להשלמת מתקנים טכניים, הנדסיים, חדר טרפו, חדר משאבות או כל דרישה אחרת, הדרושים לפרויקט (מעונות היום, ובית הכנסת) ובהתאם יידרש לתכנונם. במקרה זה מוסכם כי העמותה תישא בעלויות התכנון ביחס התואם לחלקה בעלויות תכנון הפרויקט.

6. מובהר, כי ככל שהעמותה לא תעמוד באחת מהתחייבויותיה בהתאם להוראות כתב התחייבות זה, תהא העירייה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה וסעד על פי דין, לבטל כתב התחייבות זה ו/או את רשות השימוש במקרקעין או בחלק ממנו ולעשות בו שימוש בעצמה או להקצאתו לאחר, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולעמותה לא תהיה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

7. העמותה מצהירה שהיא מודעת לכך שיכול וההרשאה התקציבית ממשרד החינוך לא תתקבל מכל סיבה שהיא, והפרויקט לא יצא לפועל, במקרה זה לא תהיה לעמותה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

8. למען הסר ספק מובהר, כי ככל והחלו בהליכי תכנון, לא יושבו הכספים הקשורים בגינו לעמותה, גם במקרה בו לא תקודם בניית המבנה ו/או במקרה בו לא יאושר חוזה רשות שימוש על ידי שר הפנים.

9. מובהר, כי העירייה ו/או מי מטעמה היא זו שמתכננת את מבנה המשולב במתחם ולבקשת העמותה תתכן עבורה אף את קומות בית הכנסת שהעמותה קיבלה לגביו הקצאת השטח להקמתו וכי לעמותה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לתכנון, ובכלל זה לטיב התכנון ו/או כל טענה כספית אחרת. העמותה תעמיד נציג מקצועי מטעמה שילווה את הליך התכנון בכל הנוגע לתכנון השטח עבור בית הכנסת בלבד. בכל מחלוקת באשר לתכנון, ההחלטה הסופית היא של גורמי העירייה בלבד.

שונות

10. העמותה מצהירה כי ידוע לה שאין באמור בכתב התחייבות זה כדי להוות אישור או הסכמה לעניין בקשות העמותה בנוגע להקצאה ו/ או הארכת תוקף הקצאה וכיוצ"ב, וכי כל בקשה בעניין זה תידון בהתאם ובכפוף לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו, העמותה מצהירה כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

11. העמותה מצהירה כי ידוע לה שההקמה והשימוש בקומות בית הכנסת במבנה, מעל מפלס גני הילדים ומעונות היום, כפוף לקיומה של הקצאה תקפה לטובת העמותה, לרבות חוזה רשות השימוש חתום ותקף המסדיר את מעמד העמותה בנכס, ולאישורו על ידי משרד הפנים וכי ככל שלא יתקבל אישור כאמור, לא תהיה לעמותה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

12. העמותה מצהירה כי ידוע לה שכתב התחייבות זה נוגע לשלב התכנון בלבד ולהסדרת העברת חלקה של העמותה בתכנון לידי העירייה, ושאינן בחתימת כתב התחייבות זה כדי להוות אישור או הסכמת העירייה לבקשת העמותה להיתר בניה ו/או התחייבות עירונית באשר לבינוי, ואלו יתנהלו בהתאם לקריטריונים ולהליכים המקובלים לאישור בקשות והליכים מעין אלו אצל הגורמים המוסמכים לפעול בנושאים אלו.

13. ההתחייבות העמותה בהתאם לכתב התחייבות זה, תחייב את העמותה ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה ו/או במקומה.

14. כל שינוי בכתב התחייבות זה, לא יהא לו תוקף, אלא אם ניתנה לכך הסכמה בכתב מאת הגורם המוסמך באגף למבני דת בעיריית ירושלים.

15. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרת ו/או נוספת המוקנית לעירייה כלפי העמותה ו/או מי מטעמה במקרה של הפרות כאמור ו/או אחרות שיבוצעו על ידי העמותה ו/או מי מטעמה.

16. כתובות הצדדים לצורך כל עניין הקשור בכתב התחייבות זה הינן כאמור בכתרתו, וכל הודעה שתשלח על-ידי צד למשנהו על פי אותן כתובות תחשב כאילו נמסרה לנמען תוך 96 שעות ממועד המסירה למשלוח בדואר רשום בישראל, וזאת מבלי לפגוע ביעילותה או בתוקפה של מסירה אישית.

17. מוסכם כי סמכות השיפוט המקומית לכל דבר ועניין בקשר עם כתב התחייבות זה ניתנת בזאת לבתי המשפט בעיר ירושלים בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מורשה החתימה מטעם העמותה

מורשה החתימה מטעם העמותה

אימות חתימות (ע"י עו"ד)

אני הח"מ, עו"ד, _____, רישיון מס. _____ מאשר בזאת כי ה"ה
_____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____,
אשר חתמו על כתב התחייבות זה בפני, מוסמכים לחתום בשם העמותה
על-פי כל דין וחתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה.

חתימה וחותמת, _____, תאריך ושם _____



31 דצמבר 2025
י"א טבת תשפ"ו

לכבוד
עיריית ירושלים
שלום רב,

הנדון: אישור לתמיכה תקציבית - מתקני ספורט - תקציב 2025

הרינו להודיעכם כי בדיון בוועדת התמיכות של מינהל הספורט מיום 22.12.2025, אושרה לכם תמיכה כספית בהתאם לפרטים הבאים:

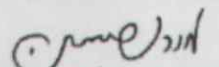
מבחן התמיכה	ביצוע מתקני ספורט קהילתיים
שם מגיש הבקשה	עיריית ירושלים
מספר הבקשה במרכז	1001917963
תוקף ההרשאה	31.12.2027
סכום העלות לדיווח	521,822 ₪
סכום התמיכה	469,640 ₪
כתובת המתקן להקמה	כתובת - הפלאה, הר נוף דרך בית לחם 117 גוש - 30187 30332 חלקה - 69. מס' תב"ע 279679 מגרש 3, 38. תב"ע 2182 מגרש 1
מהות הביצוע לדיווח	שיפוץ מגרש קטרגל ושיפוץ אולם כדורסל זלמן ארן (בהתאם לאומדן/הצעת תקציב מאושרים)

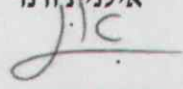
טרם הביצוע, עליכם לאשר תכנון מפורט של המתקן מול היועץ ההנדסי של אגף המתקנים תוך 6 חודשים מיום אישור התמיכה ובהתאם למסמכים שיתבקשו על ידי אגף המתקנים כפי שתוצג עם אישור התמיכה.

למימוש התמיכה עליכם להגיש דיווח בהתאם לנוהל אגף המתקנים של משרד התרבות והספורט המפורסם באתר בכתובת הבאה: <https://www.gov.il/he/pages/pro>.

את הטפסים וההנחיות להגשת דוח הביצוע והנספחים ניתן להשיג באתר המשרד, מינהל הספורט, אגף המתקנים: https://www.gov.il/he/departments/topics/sport_facilities

בברכה,

מורן מסיקה-אידלמן

ראשת מינהל הספורט
משרד התרבות והספורט

אילנית ורנר

חשבת בכירה
משרד התרבות והספורט

העתק:

מר מיקי (מכלוף) זוהר, שר התרבות והספורט
מר כפיר כהן, מנכ"ל משרד התרבות והספורט
מר אבי כליף, מנהל אגף בכיר רשויות מקומיות ומתקנים
מר זאבי המאיר, מנהל אגף מתקנים
מר אבי כליף, מפקח מינהל הספורט
חברי ועדת התמיכה



gov

ט' בטבת, תשפ"ו

29/12/2025

משרד המדע, התרבות והספורט

לכבוד עיריית ירושלים ח.פ. 500230008

הנדון: אישור תמיכה ויצירת התחייבות לבקשה מקול קורא - מתקני ספורט קהילתיים 2025

הננו להודיעכם, כי ועדת התמיכות אישרה את בקשתכם לתמיכה מס' 1001917963 לשנת 2025 בנושא קול קורא קהילתי 2025, כאשר סכום התמיכה שאושר עומד על סך 469,640 ש"ח ונוצרה התחייבות תקציבית בסכום זה.

תשלום התמיכה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו בד"ן, לרבות בנוהל לתמיכות מתקציב המדינה במוסדות ציבור, בהוראות התכ"ם או במבחני תמיכה, לפי העניין, ובהוראות או החלטות של ועדת התמיכות.

עליך לעיין בהחלטת ועדת התמיכות במרכבה ובפרט לבדוק אם הוועדה קבעה תנאים לאישור או לתשלום התמיכה.

בכבוד רב,

בקשה/התחייבות זו נחתמה אלקטרונית ע"י:

ראשת מנהל הספורט- משרד התרבות והספורט	בתאריך: 24.12.2025	12:25
סגן חשב	בתאריך: 29.12.2025	21:40

יום שני 13 ינואר 2025
י"ג טבת תשפ"ה

**לכבוד
עיריית ירושלים**

שלום רב,

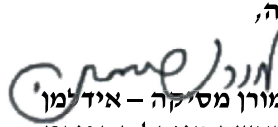
הנדון: אישור לתמיכה תקציבית מתקני ספורט – תקציב 2024
הרינו להודיעכם כי בדיון בוועדת התמיכות של מינהל הספורט מיום 12.12.2024, אושרה לכם תמיכה כספית בהתאם לפרטים הבאים:

מבחן התמיכה		קהילתי תקציב 2023-2024
שם מגיש הבקשה		עיריית ירושלים
מספר הבקשה במרכ"ה		1001679749
תוקף ההרשאה		31.12.2026
סכום העלות לדיווח		600,000
סכום התמיכה		שינוי בסכום התמיכה המצוין, יעשה באישור מראש ובכתב על ידי מורשה החתימה של המשרד בלבד. 480,000
כתובת המתקן להקמה		מקור חיים - 34, בקעה גוש 30141 חלקה 221 הר חומה - רח' חיים מרינוב גוש 29936 חלקה 150
מהות הביצוע לדיווח		הקמת מתחם מתקני כושר מונגשים

טרום הביצוע, עליכם לאשר תכנון מפורט של המתקן מול היועץ ההנדסי של אגף המתקנים תוך 6 חודשים מיום אישור התמיכה ובהתאם למסמכים שיתבקשו על ידי אגף המתקנים כפי שתוצג עם אישור התמיכה.

למימוש התמיכה עליכם להגיש דיווח בהתאם לנוהל אגף המתקנים של משרד התרבות והספורט המפורסם באתר בכתובת הבאה: <https://www.gov.il/he/pages/pro>.

את הטפסים וההנחיות להגשת דוח הביצוע והנספחים ניתן להשיג באתר המשרד, מינהל הספורט, אגף המתקנים: https://www.gov.il/he/departments/topics/sport_facilities

בברכה,

מורן מסיקה – אידלמן
ראשת מינהל הספורט


שי מילמן
חשב המשרד

העתק:
 מר מיקי (מכלוף) זוהר, שר התרבות והספורט
 מר כפיר כהן, מנכ"ל משרד התרבות והספורט
 מר ניצן בן נתן, מנהל אגף בכיר לתמיכות ומתקנים
 מר אבי כליף, סגן ראש מינהל הספורט
 שי שטרית, מפקח מינהל הספורט
 חברי ועדת התמיכות

תלמוד תורה "שערי דעת"

רח' שירת הים 2 ירושלים טל. 02/5866422 פקס 02/5866977

בס"ד, יום חמישי י"ג תמוז תשפ"ג
2 יולי 2023

לכבוד

הגב' חגית פריד

אגף לחינוך חרדי

עיריית ירושלים

הנדון: השתתפות בתשלומי חשמל.

נא השתתפותכם בעלות צריכת חשמל לתקופה מ 01.10.23 ועד 31.12.2025 (שנתיים ושלושה

חודשים)

ס"ה לתשלום עבור חשמל לתקופה 81,578 ש"ח

נא להעביר לחשבונו הסך הנ"ל בהקדם.

המונים הותקנו בסוף דצמבר 2024 ועקב בעיות טכניות רק עכשיו קיבלנו הדרכה איך לקרוא את המונים.

מכאן ולהבא בע"ה יקראו המונים ב 4 מועדים בשנה (זמן שינוי התעריפים)

1. 1.3

2. 1.6

3. 1.10

4. 1.12

נאלצנו לחשב לפי ממוצעים,

מצ"ב טבלת חישוב, מחירון חברת חשמל וצילום מוני חשמל

לשנת 2025 לפי קריאת מונה (תעוזה) **36257**

לשנת 2024 15 חודשים ועוד 3 חודשים מ 2023 ס"ה 15 חודשים חודשים (מ 1.10.23 ועד 31.12.24) **45321**

בסיס החישוב = שנת 2025 לחלק ל 12 * 15 חודשים

להלן תחשיבים וצילומי שעונים

2

תלמוד תורה "שערי דעת"

רח' שירת הים 2 ירושלים טל. 02/5866422 פקס 02/5866977

חברת החשמל לישראל בע"מ
חטיבת שירות

התעריף לפי עומס המערכת וזמן הצריכה (תעו"ז)

בתוקף מ- 1.1.25 ואילך
(במקום התעריף שהיה בתוקף מ- 1.2.24)

(כולל מע"מ בשיעור 18%)

		אספקה במתח נמוך							
		אספקה במתח גבוה		דו חודשי		חד חודשי			
א.	תשלום חודשי קבוע	ש"ח	1,373.02	ש"ח	524.20	ש"ח	36.45	ש"ח	167.91
	תשלום חודשי קבוע	ש"ח	199.96	ש"ח	166.39	ש"ח	15.69	ש"ח	122.27
ב.	תשלום קיבולת	ש"ח לשנה	23.95	ש"ח לשנה	31.61	ש"ח לשנה	4.18	בש"ח ל- KVA בשנה	
ג.	תשלום בעד הקוט"ש								
	בעד כל קוט"ש:								
	בק"ץ: בשעות הפסגה	אגורות	148.85	אגורות	153.79	אגורות	168.95		
	בשעות השפל	"	36.89	"	40.73	"	52.83		
	בחורף: בשעות הפסגה	אגורות	97.99	אגורות	103.92	אגורות	120.71		
	בשעות השפל	"	31.44	"	34.72	"	45.57		
	באביב או בסתיו:								
	בשעות הפסגה	אגורות	35.31	אגורות	38.65	אגורות	49.77		
	בשעות השפל	"	30.68	"	33.88	"	44.60		

תלמוד תורה "שערי דעת"

רח' שירת הים 2 ירושלים טל. 02/5866422 פקס 02/5866977

קריאת מונים 01.01.2026
כיתות



תלמוד תורה "שערי דעת"

רח' שירת הים 2 ירושלים טל. 02/5866422 פקס 02/5866977



יום שלישי י"א חשון תשפ"ה
5 פברואר, 2026

בס"ד

לכבוד,

עיריית ירושלים – אגף חינוך חרדי
לידי גב' חגית פריד רכות בתי"ס יסודי.

שלום רב !

הנדון: תשלום צריכת חשמל לחודשים: ספטמבר 2024 עד דצמבר 2025

מצ"ב פירוט צריכת חשמל לחודשים: ספטמבר 2024 עד דצמבר 2025.

	תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	מעבר	142.11	144,837	145,233	01/10/2024	396
שפל F1	מעבר	41.88	366,538	371,670	01/10/2024	5,132
סה"כ ספטמבר 2024		92.00		516,903		5,528
					כולל מע"מ	2,712.04 ₪
						3,173 ₪

	תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	מעבר	39.61	145,233	145,438	01/11/2024	205
שפל F1	מעבר	35.26	371,670	374,939	01/11/2024	3,269
סה"כ אוקטובר 2024		37.44		520,377		3,474
					כולל מע"מ	1,233.85 ₪
						1,444 ₪

	תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	מעבר	39.61	145,438	145,884	01/12/2024	446
שפל F1	מעבר	35.26	374,939	378,813	01/12/2024	3,874
סה"כ נובמבר 2024		37.44		524,697		4,320
					כולל מע"מ	1,542.63 ₪
						1,805 ₪

	תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	חורף	99.61	145,884	146,320	01/01/2025	436
שפל F1	חורף	36.12	378,813	383,268	01/01/2025	4,455
סה"כ דצמבר 2024		67.87		529,588		4,891
					כולל מע"מ	2,043.45 ₪
						2,391 ₪

תשלום	סה"כ צריכה	תאריך	ק' נוכחית	ק' קודמת	תעריף		
638.35 ₪	624	01/02/2025	146,944	146,320	102.30	חורף	פסגה F3
2,365.09 ₪	6,124	01/02/2025	389,392	383,268	38.62	חורף	שפל F1
3,003.44 ₪	6,748		536,336		70.46		סה"כ ינואר 2025
3,544 ₪	כולל מע"מ						
תשלום	סה"כ צריכה	תאריך	ק' נוכחית	ק' קודמת	תעריף		
708.94 ₪	693	01/03/2025	147,637	146,944	102.30	חורף	פסגה F3
2,671.73 ₪	6,918	01/03/2025	396,310	389,392	38.62	חורף	שפל F1
3,380.67 ₪	7,611		543,947		70.46		סה"כ פברואר 2025
3,989 ₪	כולל מע"מ						
תשלום	סה"כ צריכה	תאריך	ק' נוכחית	ק' קודמת	תעריף		
169.14 ₪	401	01/04/2025	148,038	147,637	42.18	מעבר	פסגה F3
1,519.18 ₪	4,019	01/04/2025	400,329	396,310	37.80	מעבר	שפל F1
1,688.32 ₪	4,420		548,367		39.99		סה"כ מרץ 2025
1,992 ₪	כולל מע"מ						
תשלום	סה"כ צריכה	תאריך	ק' נוכחית	ק' קודמת	תעריף		
83.52 ₪	198	01/05/2025	148,236	148,038	42.18	מעבר	פסגה F3
691.74 ₪	1,830	01/05/2025	402,159	400,329	37.80	מעבר	שפל F1
775.26 ₪	2,028		550,395		39.99		סה"כ אפריל 2025
915 ₪	כולל מע"מ						
תשלום	סה"כ צריכה	תאריך	ק' נוכחית	ק' קודמת	תעריף		
131.18 ₪	311	01/06/2025	148,547	148,236	42.18	מעבר	פסגה F3
1,415.99 ₪	3,746	01/06/2025	405,905	402,159	37.80	מעבר	שפל F1
1,547.17 ₪	4,057		554,452		39.99		סה"כ מאי 2025
1,826 ₪	כולל מע"מ						
תשלום	סה"כ צריכה	תאריך	ק' נוכחית	ק' קודמת	תעריף		
608.52 ₪	425	01/07/2025	148,972	148,547	143.18	מעבר	פסגה F3
1,657.39 ₪	3,702	01/07/2025	409,607	405,905	44.77	מעבר	שפל F1
2,265.90 ₪	4,127		558,579		93.98		סה"כ יוני 2025
2,674 ₪	כולל מע"מ						
תשלום	סה"כ צריכה	תאריך	ק' נוכחית	ק' קודמת	תעריף		
306.41 ₪	214	01/08/2025	149,186	148,972	143.18	קיץ	פסגה F3
1,009.56 ₪	2,255	01/08/2025	411,862	409,607	44.77	קיץ	שפל F1
1,315.97 ₪	2,469		561,048		93.98		סה"כ יולי 25
1,553 ₪	כולל מע"מ						

תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	143.18	149,186	149,667	01/09/2025	סה"כ צריכה 481
שפל F1	44.77	411,862	414,859	01/09/2025	לתשלום 688.70 ₪
סה"כ אוגוסט 25	93.98	564,526			סה"כ צריכה 2,997
					לתשלום 2,030.45 ₪
					כולל מע"מ 2,396 ₪

תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	143.18	149,667	149,827	01/10/2025	סה"כ צריכה 160
שפל F1	44.77	414,859	419,100	01/10/2025	לתשלום 1,898.70 ₪
סה"כ ספטמבר 25	93.98	568,927			סה"כ צריכה 4,241
					לתשלום 2,127.78 ₪
					כולל מע"מ 2,511 ₪

תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	42.18	149,827	150,020	01/11/2025	סה"כ צריכה 193
שפל F1	37.80	419,100	421,804	01/11/2025	לתשלום 1,022.11 ₪
סה"כ אוקטובר 25	39.99	571,824			סה"כ צריכה 2,704
					לתשלום 1,103.52 ₪
					כולל מע"מ 1,302 ₪

תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	42.18	150,020	150,291	01/12/2025	סה"כ צריכה 271
שפל F1	37.80	421,804	424,526	01/12/2025	לתשלום 1,028.92 ₪
סה"כ נובמבר	39.99	574,817			סה"כ צריכה 2,722
					לתשלום 1,143.22 ₪
					כולל מע"מ 1,349 ₪

תעריף	ק' קודמת	ק' נוכחית	תאריך	סה"כ צריכה	לתשלום
פסגה F3	102.30	150,291	150,693	01/01/2026	סה"כ צריכה 402
שפל F1	38.62	424,526	428,737	01/01/2026	לתשלום 1,626.29 ₪
סה"כ דצמבר	70.46	579,430			סה"כ צריכה 4,211
					לתשלום 2,037.53 ₪
					כולל מע"מ 2,404 ₪

ס"ה לתשלום: 35,268 ₪.

פרטי חשבון להעברה בנקאית:
בנק פאג'יי (52) סניף ב"ב (188) חשבון 710135.

נודה להעברת התשלום בהקדם !

בכבוד רב ובברכה

דני אליהו
מנכ"ל

שהנאז ייזום והשקעות בע"מ

פייר קניג 33, ירושלים
ת.ד. 53187 מיקוד 9153301
טלפקס : 02-5699188

13.01.2026

לכבוד :

עיריית ירושלים

הנדון : דרישת תשלום עבור צריכת מים

בית ספר אורות פייר קניג 33 ירושלים

לתקופה שמיום 01.07.25 ועד ליום 31.12.25

שלום רב,

בהתאם להסכם השכירות שנחתם בנינו, תשלום המים ישולם למשכיר עבור צריכת המים במושכר לפי קריאת מונה משנה בנכס ואנו משלמים ישירות לגיחון, להלן החישוב:

קריאת המים האחרונה ביום 01.07.25 1207.1

קריאת המים נכון ליום 31.12.25 1374.5

סך הכל צריכה : 167.4 קוב

מחיר לקוב הינו 15.2597 ₪ - כולל מע"מ

$15.2597 \times 167.4 = 2,554$ ₪

סך הכל לתשלום - 2,554 ₪ כולל מע"מ.

יש להעביר את התשלום לחשבון המשכירה – בנק לאומי סניף 901 חשבון 50770094

ע"ש שהנאז ייזום והשקעות בעמ

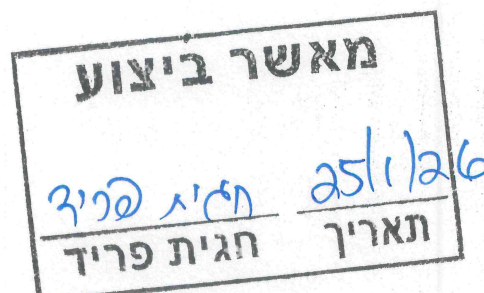
מצ"ב:

תצלום מונה המים

חשבונית מס

בברכה,

שהנאז ייזום והשקעות בע"מ



11/2/26

תאריך: 29/01/2026

התחייבות תקציבית מספר 2026240090 למימון התאמות עבור נגישות ראייה הנגשת ראייה לתלמידה

שנת תקציב: 2025 רשות: ירושלים

סמל מוסד: 526640 שם מוסד: בית יעקב

סמל אתר: 5009517 שם אתר: בית יעקב

כתובת: אליעזרוב 5, ירושלים

גוש: 30105 חלקה: 97

תב"ע: מגרש:

מס' בקשה ממרכב"ה: 1001992520

תקנה תקציבית: 60021064 - נגישות פרטנית למוסדו

מספר בקשה: 97218

סכום התחייבות: 24,857 ₪

מוטב לתשלום: 20000159 עירייה ירושלים

הערה: הנגשת ראייה לתלמידה

התחייבות זו מאפשרת פרסום מכרז, חתימה על חוזה וביצוע העבודה בהתאם לאישור אגף א' בינוי ותקצוב ובכפוף לאישור הבקשה במערכת. התוכניות והמפרטים הטכניים חייבים להתבסס על התקנים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובחוזרי מנכ"ל משרד החינוך המתעדכנים מעת לעת. שחרור הכספים יהיה כפוף להוראות החשב הכללי ומשרד החינוך, כמפורט בנוהל שחרור כספים באתר/פורטל ובהתאם לפרסום נוהל התקצוב לפרוייקט/הקריטריונים.

תוקף התחייבות: 22/01/2028

בתום מועד תוקף ההתחייבות במידה ולא יתקבלו במשרדינו המסמכים והדיווחים הנדרשים, תבוטל התחייבות זו מאליה ללא כל הודעה נוספת

התחייבות זו אושרה ע"י מורשי חתימה בתקנה התקציבית במשרד החינוך:

29/01/2026	22/01/2026	22/01/2026
רו"ח רונן לוי	אילנית שושני	כרמית הרוש
חשב בכיר משרד החינוך	מנהלת אגף א' בינוי ותקצוב	מ"מ סמנכ"לית ומנהלת מינהל הפיתוח

UNPROTECTED LEASE AGREEMENT

Entered into in Jerusalem on June 24, 2025

By and between His Beatitude Archbishop Nourhan Manougian, The Armenian Patriarch of Jerusalem himself, and on behalf of The Armenian Patriarchate of Jerusalem, P.O.B. 14235 Jerusalem (the "Lessor"), and Mr. Shalom Ben Gur I.D. 056426422 and Mr. Uri Ben-Yossef I.D. 300904067 of 210 Yaffo St. Jerusalem, Tel. 050-460-7445 or 054-333-4033, e-mail: bengur2002@gmail.com or Bushbush87@gmail.com (jointly and severally hereinbelow the "Lessee");

Whereas: the Lessor is the sole owner and entitled to exclusive possession of a premises, of approx. 355 square meters (gross), on the ground floor of the building located on 7 Koresh St. (the "Building"), known as Block 30035 Parcel 64, Jerusalem, as described in the sketch and registration extract attached as Appendices A and B hereof (the "Property"); and

Whereas: the Lessee hereby states that he has been leasing the Property for several years, under an Unprotected Lease Agreement, therefore he is familiar closely with every aspect thereof, and before entering this Agreement he thoroughly reexamined every aspect of the Property, and found it "As-Is" to be suitable for the purposes of the Lease hereunder; and

Whereas: the Lessor wishes to lease to the Lessee, and the Lessee wishes to lease, the Property in its present condition "as is", under the terms and conditions set forth below; and

Whereas: The Property is vacant of any protected tenant and the Lessee has not paid and shall not pay "key money" or any consideration, other than the Rent hereunder, and it is expressly agreed between the Parties that the lease hereunder shall not be deemed a Protected Lease under the Tenant Protection Law (Consolidated Text), 5732-1972, nor shall be protected by any other tenant protection laws;

Now, therefore, the parties have hereby stated and agreed as follows:

1. Interpretation

- 1.1 The Preamble and Appendices hereof shall be deemed an integral part hereof. The section headings have been inserted for convenience of reference only and have no interpretative value.
- 1.2 This Agreement incorporates all that is agreed between the parties. Any other undertaking, representation, and/or promise, made by either Party, prior to the execution of this Agreement, whether written or verbal, shall be deemed invalid.
- 1.3 Change, modification and/or addition to this Agreement will be deemed invalid, unless executed in writing, and signed by both parties.

2. The Engagement

- 2.1 The Lessor hereby leases the Property to the Lessee, and the Lessee hereby leases the Property from the Lessor, for a period of sixty (60) months, commencing on May 1st, 2025 and ending on April 30th, 2030 (the "Term of Lease").
- 2.2 The Term of Lease shall continue consecutively, and the Lessee shall pay Rent, taxes and all other expenses, throughout the Term of Lease, irrespective of whether or not the Lessee shall use or occupy the Property or any part thereof, in fact, for any reason whatsoever.
- 2.3 Notwithstanding the provisions of Sections 2.1-2.2 above – it is hereby agreed as follows:
 - 2.3.1 In the event that the Lessor or anyone on his part, initiates and/or performs demolition, refurbishment, reconstruction, construction of an extension and/or addition to the Building and/or any other type of construction work in the Building - the Lessor is entitled to terminate this Agreement and the Lease hereunder, at any time during the Term of Lease, by 180 days prior written notice to the Lessee ("Premature Termination") and all provisions of this Agreement regarding the end of Term of Lease, shall apply on such date.
 - 2.3.2 The Lessee undertakes irrevocably to vacate the Property and return possession thereof to the Lessor, not later than the Premature Termination date specified the Lessor's notice.

Handwritten signature

Handwritten signature: Rep. S. Sh B.K

Handwritten marks: 2.2.1, 1

- 2.3.3 To remove any doubt it is clarified that the Lessee shall not be entitled to any compensation, reimbursement and/or other consideration for Premature Termination.
- 2.3.4 Any dispute and/or claim the Lessee might have, towards the Lessor or any third party, including in connection with Premature Termination, implantation of this Section 2.3 and/or any other matter, shall not cause nor justify any delay or suspension of the eviction of the Property, and the Lessee shall be entitled to seek only monetary remedies, if any.
- 2.4 The Tenant Protection Law (Consolidated Version), 5732-1972, and regulations thereunder and any amendment or replacement enactment, shall not apply hereto. The Property is vacant of any protected tenant and states that he has not and shall not pay the Lessor or any previous possessor any *key money* or other consideration (excluding Rent here-under), in money or in kind, and that any expenses incurred by the Lessee in connection with the Property - do not constitute consideration or benefit granted to the Lessor. To prevent any doubt it is clarified that to the extent that the Lessee purchased equipment and/or reputation from previous unprotected lessee, it was not deemed key-money, and upon termination of the Term of Lease, the Lessee shall vacate the Property, and return possession to the Lessor, empty and clean.

3. The Rental Fee

- 3.1 The Lessee shall pay the Lessor, per each month during the Term of Lease, a monthly rental fee in the amounts as follows (the "Rent"):
- 3.1.1 Between May 1st, 2025 and April 30th 2026 - NIS. [REDACTED] thousand New Israeli Shekel);
- 3.1.2 Between May 1st, 2026 and April 30th, 2027 - NIS. [REDACTED] thousand New Israeli Shekel), Plus Indexation;
- 3.1.3 Between May 1st, 2027 and April 30th, 2028 - NIS. [REDACTED] thousand New Israeli Shekel), Plus Indexation;
- 3.1.4 Between May 1st, 2028 and April 30th, 2029 - NIS. [REDACTED] thousand New Israeli Shekel), Plus Indexation;
- 3.1.5 Between May 1st, 2029 and April 30th, 2030 - NIS. [REDACTED] thousand New Israeli Shekel), Plus Indexation;
- 3.2 Rent shall be linked to the Consumer Prices Index of the Central Bureau of Statistics, whereby on May 1st each year the Rent will be updated by the increase of Index since April 30th, 2025 ("Indexation"). For example, if by May 1st 2027 the Index will increase by 3%, the Rent as of May 1st 2027 shall be NIS. [REDACTED]. However, in any event Rent shall not be any less than the amount that was paid most recently before the calculation of Indexation.
- 3.3 Rent shall be paid monthly, in advance, on the first day of each month. Every year during the Term of Lease the Lessee shall provide the Lessor with 12 postdated checks for Rent on the following 12 months.
- 3.4 Value Added Tax (Ma'am) shall be added to the Rent, and paid by the Lessee for each payment of Rent, according to all prevailing laws and regulations. The Lessee shall issue a self invoice (*Heshbonit Atzmit*).

4. Suitability

- 4.1 The Lessee hereby states that he is familiar closely with the Property in every respect, and before entering this Agreement he has thoroughly examined all aspects thereof which could affect his entering into this Agreement, including the Building, the vicinity, legal, physical and zoning situation, and that he has found the Property "as is", to be suitable for his purposes and needs and to the provisions hereof, in all respects, including the Property's measurements, size, qualities and condition, and all other aspects concerning such.
- 4.2 The Lessee hereby waives any and all claims and/or demands concerning the condition, situation, qualities and all other aspects of the Property including unsuitability or faults thereof.
- + 2. /

- 4.3 Without derogation from the provisions above and below, the Lessee hereby states and declares that the Lessor does not warrant or make any representation concerning the condition, situation, qualities and/or any other aspect of the Property, including unsuitability or faults thereof, and the stability and/or the soundness and/or the legitimacy of the structure of the Property itself and especially of the gallery in the Property. Prior to making any use of the Property the Lessee undertakes to perform by qualified professionals including engineers, at its own expense and responsibility, all necessary tests, strengthening and/or licensing, compliance with all requirements as regards accessibility, safety and/or any law and/or regulation.
- 4.4 Structural or infrastructure damage and/or fault, found in the Property or caused to it by natural disaster, amortization and/or otherwise, that prevents usage or entails unreasonable costs of usage of the Property - shall be deemed as frustration of agreement, and each Party shall be entitled to cancel this Agreement, by 30 days prior written notice to the other Party. In the event of cancellation of the Agreement according to this section 4.4, neither party shall have any claim and/or demand towards the other, and the Lessee shall be entitled only to restitution of Rent that was paid in advance, if any, for the period pursuant to the date of such cancellation.
- 4.5 Whereas a part of the Property, on its south façade, that is detached from the main body of the Property ("External Space"), was trespassed while the Property was leased to the Lessee under a previous Unprotected Lease Agreement, and is currently occupied by a third party ("Occupant"), therefore it is agreed as follows:
- 4.5.1 The Lessor will endeavor to vacate the Occupant and handover possession of the External Space to the Lessee.
- 4.5.2 If his endeavor is not successful within reasonable time - the Lessor will take legal and enforcement measures against the Occupant, at the Lessor's own expense.
- 4.5.3 It is acknowledged by both parties that the Lessor cannot and does not warrant neither the time table nor the ultimate success of his endeavor and/or the legal and enforcement measures, and it is explicitly agreed that the Lessee shall not be relieved of any of his undertakings and/or obligations hereunder, in whole or in part, even if possession of the External Space is not handed over to him at all.

5. Purpose of Lease, Maintenance and conditions for use of Property

- 5.1 The purpose of Lease is for offices and convention center for the municipality, and the Lessee undertakes to use the Property solely for such purpose.
- 5.2 During the Term of Lease, the Lessee hereby undertakes as follows:
- 5.2.1 to use, and to conduct its business in the Property, in full compliance with applicable laws and regulations and to fulfill any and all applicable conditions and requirements concerning same;
- 5.2.2 to use the Property and conduct his business in it, without causing any disturbance or nuisance to the Lessor, to neighboring properties or to any third party, to keep the Property and its vicinity clean, to refrain from discarding or depositing objects outside the Property;
- 5.2.3 to use the Property with reasonable care, to keep it intact and prevent any damage to or malfunction of the Property and all utilities servicing it and/or connected thereto;
- 5.2.4 to obtain any permit or license required by any authority or law (including in connection with the Renovations), and to bear all costs of, comply with, and fulfill the requirements of same, and to ensure that such shall remain valid throughout the Term of Lease. The Lessor shall sign any document which may be necessary for obtaining any permit or license, provided that such shall not involve and/or create any liability and/or responsibility on the Lessor's part;
- 5.2.5 to comply with the provisions of any law applicable in respect of the Property and the use thereof and of the business conducted therein, and to pay in full and on time all compulsory payments, levies, fees, fines and other payments which may apply in respect of the Lessee's use of the Property and any which are customarily, or under law, borne by a lessee.
- 5.2.6 to perform current maintenance and upkeep, fix forthwith, at its own expense, by experienced qualified professionals and materials of high quality, any damage or malfunction in the Property and/or the utilities servicing same, **including such that arise from reasonable wear and tear.**

H.M.

Dep. S. J.

B.11

+ 2.10

- 0.

- 5.3 In the event that the Lessee shall not fix any damage or malfunction in the Property, the Lessor shall be entitled (but not obligated) to do so at the Lessee's expense, and the Lessee will allow the Lessor and/or whomsoever acting on his behalf, access to the Property for such purpose, and to indemnify the Lessor for any such work. Receipts and invoices regarding the Lessor's reasonable expenses in connection therewith shall be deemed *prima facie* proof thereof.
- 5.4 The Lessee shall allow the Lessor to enter and inspect the Property, at any reasonable time, by prior notice, and provide the Lessor with any information and documents he may request in order to ensure the fulfillment of the Lessee's obligations and undertakings.
- 5.5 The Lessee shall compensate and indemnify the Lessor, within 14 days of written demand thereof, for any expenses, payments or damage incurred or caused thereto as a result of the violation of any of the provisions of this Sections 5, including court and attorney's fees and/or any fine or expense which shall be borne by the Lessor due to a judicial or administrative authority's order, if by the end of 14 days thereafter the Lessee shall not have otherwise caused the cancellation or annulment of such order. The Lessor shall notify the Lessee within a reasonable time, under the circumstances, of any demand, claim, notice, indictment *etc.*, which shall come to the Lessor's knowledge, and allow the Lessee to defend himself against same.
- 5.6 To remove any doubt, it is hereby expressly stated and agreed as follows:
- 5.6.1 The provisions hereof shall not be deemed to impose any duty or obligation to fix any damage or malfunction, or to impose any liability with respect to damage or malfunction on the Lessor, and that the Lessee shall be solely responsible and liable with respect thereto.
- 5.6.2 **The responsibility for current upkeep of the Property, including as regards reasonable and inevitable wear and tear, shall be the Lessee's alone, at its own expense, and that the Lessor shall not be responsible or liable in any way in respect thereof.**

6. Renovations of the Property

- 6.1 The Lessee shall be entitled to carry out renovations, alterations and refurbishing (the "Renovations") to the Property, at its own expense, should it desire to do so, provided that the Renovations shall be approved by the Lessor in writing in advance, and that such approval shall not involve and/or create any liability and/or responsibility on the Lessor's part. The Lessor shall not withhold its approval without reasonable cause.
- 6.2 The Lessee undertakes to carry out Renovations by qualified and experienced professionals and using high quality materials only, and only to the extent that such shall not damage or harm the structure and infrastructure of the Building or any other property including joint property.
- 6.3 Renovations requiring a permit or license by any authority, shall not be carried out unless a permit or license is obtained, and under the terms and conditions thereof. Without derogating from any limitations imposed hereunder or by law on the Lessee's rights to carry out All Renovations, the Lessor hereby agrees to sign any document and give its approval for such purpose - inasmuch as such are required from the owner of the Property and provided that such shall not involve and/or create any liability and/or responsibility on the Lessor's part.
- 6.4 To remove any doubt it is expressly stated, that the Lessee shall be solely responsible for carrying out Renovations and all matters concerning same, and that the Lessor shall have no responsibility, liability, duty or any other obligation concerning therewith, and that the Lessor's consent to the Lessee's carrying out Renovations shall not relieve the Lessee of any responsibility in connection therewith, including as to the integrity of the Building.
- 6.5 Upon termination of Term of Lease, the Lessor shall be entitled, at his sole discretion, to demand removal of all or part of the Renovations and return the Property to its condition prior to the Renovations. The Lessee undertakes to fulfil such demand within 21 days, at his own expense, to ensure that no damage is caused to the Property and/or to the Building as result of such removal, and if damage occurs to fix any such damage forthwith, at his own expense.

N.M.

ABP, 5th B.K

+ 2.6

- 6.6 Renovations, and any constructions and/or utilities included in the Renovations shall be deemed the property of the Lessor for all intents and purposes, without the Lessee's being in any way entitled to any compensation, indemnification or any other consideration in respect thereof. It is clarified that the foregoing provision shall not apply to portable equipment and/or accessories.

7. Lessee's Responsibility

- 7.1 Throughout the Term of Lease, the Lessee shall be responsible for all injuries, losses or other damages caused, directly or indirectly, to the Property, to the Lessor, to neighboring properties and to any third party whatsoever, whether such were caused by an occurrence or omission.
- 7.2 The Lessee shall indemnify, hold harmless, and fully compensate the Lessor for and against any loss, damage or expense caused to the Lessor and any payment payable by it, in connection with the Lease or the Lessee's use of the Property including Renovations, or which arise from a claim filed against the Lessor by a third party. The Lessor shall inform the Lessee of any such claim within reasonable time, and the Lessee shall be free to defend himself against such claim.
- 7.3 Without derogating from his responsibilities, liabilities and undertakings, the Lessee undertakes to purchase insurance for the Property and all contents thereof at the full replacement value thereof, under an all-risk policy that includes coverage for fire, water and natural disasters, and to purchase insurance for himself, his employees and any third party including coverage for body and pecuniary damages caused in the Property or in connection therewith. The beneficiaries of such policies shall be the Lessee and the Lessor, and any change in such policies shall require the Lessor's prior written consent.

8. Payments, Expenses and Taxes

- 8.1 During the Term of Lease, the Lessee shall bear the following payments, expenses and taxes at its own expense, in full and on time:
- 8.1.1 The cost of installing any additional or new electricity, water, sewage, telephone or gas utilities in the Property, and payment for all consumption and/or use of electricity, water, telephone and gas in or for the Property.
- 8.1.2 All governmental and municipal taxes, fees, levies and any other compulsory payment, existing or future, payable in respect of the lease and/or use of the Property, the business conducted therein or Renovations, including house committee fee, sign tax, sewage fees *etc.*, betterment levy payable (if any) in respect of Renovations and/or usage or zoning changes by the Lessee (However - Betterment Levy attributed to change of zoning not in connection with the Renovations and/or Lessee's use of the Property shall not be born by the Lessee).
- 8.1.3 Any tax, levy, fee and/or any other compulsory payment, existing or future, which may be payable customarily or by law by the Lessee in the future in respect of the payment of the Rent, the Lease or the use of the Property.
- 8.2 Immediately upon the signing hereof, the Lessee shall bear and pay an amount equal to one month's Rent (+VAT), towards the Lessor's costs concerning the this Agreement.
- 8.3 The Lessee will ensure that he remains registered as possessor of the Property with the Municipality, Electricity Company, Gihon, and all other utilities providers throughout the Term of Lease, and all billings are in his own name. The Lessee will provide the Lessor with proof for same within 30 days as the signing hereof.

9. Remedies

- 9.1 The provisions of the Contracts Law (Remedies for Violation of Contract), 5731-1970, shall apply hereto, subject to the provisions hereof.

N.M

Rep. 5. pp. Bill

20
+ 16

- 9.2 Any sum payable by the Lessee to the Lessor, which shall not be fully paid on time, shall bear interest at the maximum interest rate customarily charged by Discount Bank for excess overdrafts. The interest shall be calculated from the date such payment was due until full actual remittance thereof. However, it is hereby agreed that a delay not exceeding 7 days shall not be deemed a breach hereof and shall not give rise to payment of interest.
- 9.3 Failure by the Lessor to exercise any of his rights hereunder shall not be deemed waiver, acquiescence or admission of any kind, nor shall it cause any estoppel, and the Lessor shall be entitled to exercise such or any other right hereunder at any time, at its sole discretion.
- 9.4 The provisions of Sections 3,5,6,7,8,9 and 10 are principal provisions hereof and violation of any one of them shall be deemed a material breach hereof. In the event of a violation by the Lessee of any such provision, or of any other provision hereof which shall not be remedied within 30 days of being so demanded, the Lessor shall be entitled, without derogating from any other remedy hereunder or by law, to cancel this Agreement, whereby the Lessee shall be obligated to vacate the Property forthwith, and and return possession thereof to the Lessor, empty and clean.
- 9.5 The Lessor shall be entitled to cancel this Agreement in any event of a receiving or liquidation order being issued against the Lessee or against any or all of the Lessee's property or in the event that a petition in bankruptcy shall be filed against and/or by the Lessee, unless the Lessee has such order canceled or annulled within 30 days.
- 9.6 Upon termination of the Term of Lease, and in any other event in which the Lessor shall lawfully demand the evacuation of the Property, the Lessee shall pay the Lessor appropriate use fees in the amount of the Rent multiplied by two (X2), plus V.A.T. for any delay of the evacuation of the Property by the Lessee. However, such payment shall not derogate in any way from the Lessor's right to demand the immediate evacuation of the Property.
- 9.7 None of the provisions of Subsections 9.1 to 9.6 (inclusive) shall be deemed to derogate in any way from any remedy available to the Lessor hereunder and/or by any applicable law.
10. **Assignment**
- The Lessee shall not be entitled to transfer or assign the Lease or any undertaking or rights hereunder, and/or to sublease or allow use of the Property or any part thereof, to any third party. However, the Lessee may sublease the Property to the Municipality of Jerusalem, for the purpose of the Lease as per section 5.1, without derogation from the Lessee's undertakings hereunder and provided that the Lessee will register a lien on the sublease in favor of the Lessor.
11. **Guarantees**
- 11.1 The Lessee shall provide the Lessor, upon the signing hereof, with a check in the amount of Rent multiplied by six (X6), duly signed but undated, and authorizes the Lessor irrevocably, to cash the check, in the event of breach of this Agreement by the Lessee, at the Lessor's sole discretion and not derogating from any or all remedies afforded by law or by this Agreement.
- 11.2 In the event that after cashing the check, the lease continues, the Lessee shall provide the Lessor with a new check for the amount above, as security for the remainder of Term of Lease.
- 11.3 The Lessee shall provide the Lessor, upon the signing hereof, with the guarantee detailed below, signed by two guarantors acceptable to the Lessor.

12. **Legal Representation**

12. Each party shall be represented and consulted by independent legal counsel as concerns the drawing-up and/or execution hereof. It is hereby manifestly stated that Adv. Joseph Avneri represents the Lessor only and is acting exclusively on its behalf.

Handwritten signature

Adv. S. J. B. IC

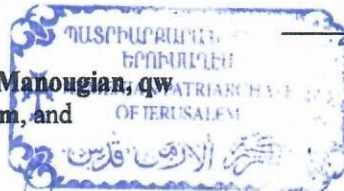
Handwritten mark

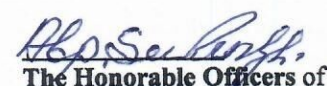
13. Notices

- 13.1 Unless either Party notifies the other, by notice delivered according to Section 13.2 below - the Lessor's address is as stated in the Preamble, and the Lessee's address is as stated in the Preamble and - during the Term of Lease - in the Property.
- 13.2 Any notice delivered to the above mentioned addresses, shall be deemed received, as follows: If sent by express registered mail - within four business days of its deposit in a post office in Israel; If sent by facsimile transmission or e-mail - on the following business day, provided that the sending party receives telephone confirmation of receipt from the receiving party; and If hand delivered - on the following business day. Saturday, Sunday and Jewish and Armenian holidays and Israeli and Armenian national holidays shall not be deemed business days.

In Witness Whereof the Parties Hereto Have Hereby Set Their Hand


The Lessor
His Beatitude Archbishop Nourhan Manougian, OMV
The Armenian Patriarch of Jerusalem, and


The Lessee


The Honorable Officers of
The Armenian Patriarchate of Jerusalem

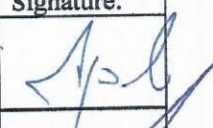
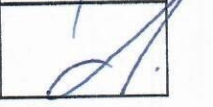

 شرفي معالجه، محتامي وكاتب عدل
 עו"מ מסלחה, עורך דין ונוטריון
 Masalha Azmi, advocate & notary
 L.N. 28796 : 7.2
 30/6/25

GUARANTEE

We, the undersigned, after having carefully read and understood the Agreement above (the "Agreement"), do hereby personally guarantee, jointly and severally, the Lessee's obligations, undertakings and liabilities, according to the Agreement and the complete fulfillment of such.

We accept full responsibility for all direct and indirect results caused by any breach of the Lessee's obligations, undertakings and/or liabilities according to the Agreement, and any other debt, liability and/or remedy that the Lessor is entitled for from the Lessees.

We hereby expressly undertake to pay the Lessor, immediately upon first demand, any amount, owed by the Lessee, be it as payment, as damages and/or as compensation. We hereby agree that our obligations according to this Guarantee are permanent and irrevocable.

Name:	I.D. No.	Address:	Date:	Signature:
מר/מרת 1/2-1/2	056426422	בני ברק 22 - מ	30/6/25	
מר/מרת 1/2-1/2	3090467	רח' סג'ר 44 - תל אביב	3/7/25	

Appendix B

24/07/2023
ל אב תשפ"ג
שעות: 18:40

תאריך

178288

סמל מס'

הרשות לרישום והסדר חזית מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF BOUNDARIES
سلطة تسجيل وسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים



وزارة العدل | Ministry of Justice

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 3633

הערות

בגוש שומה 30035 חלקה 84
בגוש שומה 30035 חלקה 134

תיאור הבנין

שטח בנין	סמל המקרקעין	מדי
1,048.00		

הערות

שטח	דף
דורג	
דורג	שטח הבנין (מספרים)
מרחב	מגרש מס' 10
מקרה	מגרש מס' 12

ספר

ירושלים

סמל מקרקעין

סמל מקרקעין	סמל רישום שטחים
2557/2018/1	

הערות רישום המקרקעין

רישום אל מידן
מגרש מס' 11
קיים רישום מס' 1015 בספר 3632 דף 30035
יחד עם חלקן מדרך 134 בגוש 30035

הערות רישום רישום שטחים

ספר ירושלים (ח.מ.) 48 דף 111

בעלות

מס' שטח	תאריך	מחברת בעלות	מסמכים
798/1937 שטח שומה 2385/1935	24/02/1937	חידוש רישום	המסמכים הרשמיים האחרונים בירושלים
החלק המס' 1			
במלחמה			

הערות

קטע 1 חתך 2

H. H.

Rep. J. B. K.

+ 2. 1

- 1

הסכם שכירות בלתי מוגנת

נערך בירושלים בתאריך 24 ביוני 2025

בין כבוד הארכיבישוף נורה מנוגיאן, הפטריארך הארמני של ירושלים, בעצמו ובשם הפטריארכיה הארמנית של ירושלים, ת.ד. 14235 ירושלים ("המשכיר"), לבין מר שלום בן גור ת.ז. 056426422 ומר אורי בן-יוסף ת.ז. 300904067 מרחוב יפו 210 ירושלים, טל. 050-460-7445 או 054-333-4033, דוא"ל: bengur2002@gmail.com או Bushbush87@gmail.com, יחד ולחוד להלן "השוכר");

הואיל והמשכיר הוא הבעלים הבלעדי וזכאי להחזקה בלעדית של נכס בשטח של כ-355 מ"ר (ברוטו), בקומת הקרקע של הבניין הממוקם ברחוב כורש 7 ("הבניין"), הידוע כגוש 30035 חלקה 64, ירושלים, כפי שתואר בתרשים ונסח הרישום המצורפים כנספחים א' וב' בזאת ("הנכס"); וכן

הואיל והשוכר מצהיר בזאת כי הוא שוכר את הנכס מזה מספר שנים, במסגרת הסכם שכירות בלתי מוגנת, ולכן הוא מכיר מקרוב כל היבט שלו, וטרם כניסתו להסכם זה הוא בחן שוב ביסודיות כל היבט של הנכס, ומצא אותו "As-Is" (כפי שהוא) מתאים למטרות השכירות על פי הסכם זה; וכן

הואיל והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר, והשוכר מעוניין לשכור, את הנכס במצבו הנוכחי "כפי שהוא", בכפוף לתנאים וההגבלות המפורטים להלן; וכן

הואיל והנכס פנוי מכל דייר מוגן, והשוכר לא שילם ולא ישלם "דמי מפתח" או כל תמורה אחרת, למעט דמי השכירות המפורטים להלן, ומוסכם במפורש בין הצדדים כי השכירות על פי הסכם זה לא תיחשב כשכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ולא תהיה מוגנת על פי כל חוק אחר להגנת הדייר;

לפיכך, הצדדים מצהירים ומסכימים בזאת כדלקמן:

1. פרשנות

- 1.1 המבוא והנספחים להסכם זה ייחשבו לחלק בלתי נפרד ממנו. כותרות הסעיפים הוכנסו לנוחות ההתייחסות בלבד ואין להן ערך פרשני.
- 1.2 הסכם זה משלב בתוכו את כל מה שהוסכם בין הצדדים. כל התחייבות, מצג ו/או הבטחה אחרים, שנעשו על ידי מי מהצדדים, לפני חתימת הסכם זה, בין אם בכתב ובין אם בעל פה, ייחשבו לחסרי תוקף.
- 1.3 שינוי, תיקון ו/או הוספה להסכם זה ייחשבו לחסרי תוקף, אלא אם כן בוצעו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.

2. ההתקשרות

- 2.1 המשכיר משכיר בזאת את הנכס לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את הנכס מהמשכיר, לתקופה של שישים (60) חודשים, החל מ-1 במאי 2025 ועד ל-30 באפריל 2030 ("תקופת השכירות").
- 2.2 תקופת השכירות תימשך ברציפות, והשוכר ישלם דמי שכירות, מסים וכל הוצאה אחרת, במשך כל תקופת השכירות, ללא קשר לשאלה האם השוכר ישתמש בנכס או יחזיק בו בפועל, או בכל חלק ממנו, מכל סיבה שהיא.
- 2.3 על אף הוראות סעיפים 2.1-2.2 לעיל - מוסכם בזאת כדלקמן;

2.3.1 במקרה שהמשכיר או מי מטעמו, יזום ו/או יבצע הריסה, שיפוץ, שיקום, בניית הרחבה ו/או תוספת לבניין ו/או כל עבודת בנייה אחרת בבניין - המשכיר זכאי לסיים הסכם זה והשכירות על פיו, בכל עת במהלך תקופת השכירות, על ידי מתן הודעה בכתב של 180 יום מראש לשוכר ("סיום מוקדם") וכל הוראות הסכם זה לגבי סיום תקופת השכירות, יחולו באותו תאריך.

2.3.2 השוכר מתחייב באופן בלתי חוזר לפנות את הנכס ולהשיב את החזקה בו למשכיר, לא יאחר מהמועד לסיום מוקדם שצוין בהודעת המשכיר.

4.3 מבלי לגרוע מההוראות לעיל ולהלן, השוכר מצהיר בזאת כי המשכיר אינו נותן כל התחייבות או מצג בנוגע למצבו, תכונותיו ו/או כל היבט אחר של הנכס, לרבות אי התאמות או פגמים בו, ויציבות ו/או תקינות ו/או חוקיות המבנה של הנכס עצמו ובמיוחד של הגלריה בנכס. לפני ביצוע כל שימוש בנכס, השוכר מתחייב לבצע, על חשבונו ובאחריותו, על ידי אנשי מקצוע מוסמכים לרבות מהנדסים, את כל הבדיקות הנדרשות, חיזוקים ו/או רישוי, עמידה בכל הדרישות הנוגעות לנגישות, בטיחות ו/או כל חוק ו/או תקנה.

4.4 נזק או פגם מבני או תשתיתי, שנמצא בנכס או שנגרם לו כתוצאה מאסון טבע, בלאי ו/או באופן אחר, המונע שימוש או כרוך בעלויות שימוש בלתי סבירות בנכס - ייחשב כסיכול חוזה, וכל אחד מהצדדים יהיה זכאי לבטל הסכם זה, על ידי מתן הודעה בכתב של 30 יום מראש לצד השני. במקרה של ביטול ההסכם בהתאם לסעיף 4.4 זה, לאף אחד מהצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי הצד השני, והשוכר יהיה זכאי רק להשבת דמי שכירות ששולמו מראש, אם שולמו, עבור התקופה שלאחר תאריך הביטול כאמור.

4.5 הואיל וחלק מהנכס, בחזיתו הדרומית, המנותק מהגוף המרכזי של הנכס ("השטח החיצוני"), הוסג תוך כדי שהנכס הושכר לשוכר במסגרת הסכם שכירות בלתי מוגנת קודם, וכעת הוא מוחזק על ידי צד שלישי ("המחזיק"), לפיכך מוסכם כדלקמן:

4.5.1 המשכיר ישתדל לפנות את המחזיק ולמסור את החזקה בשטח החיצוני לשוכר.

4.5.2 אם מאמציו לא יצליחו בתוך זמן סביר - המשכיר ינקוט באמצעים משפטיים ואכיפתיים נגד המחזיק, על חשבונו של המשכיר.

4.5.3 שני הצדדים מכירים בכך שהמשכיר אינו יכול ואינו מתחייב לא ללוח הזמנים ולא להצלחה הסופית של מאמציו ו/או של האמצעים המשפטיים והאכיפתיים, ומוסכם במפורש כי השוכר לא יהיה פטור מכל התחייבויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, במלואן או בחלקן, גם אם החזקה בשטח החיצוני לא תימסר לידינו כלל.

5. מטרת השכירות, תחזוקה ותנאים לשימוש בנכס

5.1 מטרת השכירות היא עבור משרדים ומרכז כנסים עבור העירייה, והשוכר מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרה זו.

5.2 במהלך תקופת השכירות, השוכר מתחייב בזאת כדלקמן:

5.2.1 להשתמש בנכס ולנהל את עסקיו בו, בהתאמה מלאה לחוקים ולתקנות החלים ולמלא אחר כל התנאים והדרישות החלים בנוגע לכך;

5.2.2 להשתמש בנכס ולנהל את עסקיו בו, מבלי לגרום הפרעה או מטרד למשכיר, לנכסים שכנים או לכל צד שלישי; לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, ולהימנע מהשלכה או הפקדה של חפצים מחוץ לנכס;

5.2.3 להשתמש בנכס בזהירות סבירה, לשמור על שלמותו ולמנוע כל נזק או תקלה בנכס ובכל השירותים המשרתים אותו ו/או מחוברים אליו;

5.2.4 להשיג כל היתר או רישיון הנדרש על ידי רשות כלשהי או חוק (לרבות בקשר עם השיפוצים), ולשאת בכל העלויות של, לציית ל, ולמלא אחר הדרישות של, רישיונות כאמור, ולהבטיח שהם יישארו בתוקף במשך כל תקופת השכירות. המשכיר יחתום על כל מסמך שעשוי להיות נחוץ לצורך השגת היתר או רישיון כלשהו, ובלבד שלא יגרור ו/או ייצור כל אחריות ו/או חובה מצד המשכיר;

5.2.5 לציית להוראות כל חוק החל ביחס לנכס ולשימוש בו ושל העסק המנוהל בו, ולשלם במלואן ובמועד את כל תשלומי החובה, היטלים, אגרות, קנסות ותשלומים אחרים שעשויים לחול ביחס לשימוש השוכר בנכס וכל אלה המוטלים באופן מקובל, או על פי חוק, על שוכר.

5.2.6 לבצע תחזוקה שוטפת וטיפול, לתקן מיד, על חשבון, על ידי אנשי מקצוע מנוסים ומוסמכים ובחומרים באיכות גבוהה, כל נזק או תקלה בנכס ו/או בשירותים המשרתים אותו, לרבות כאלה הנובעים מבלאי סביר.

5.3 במקרה שהשוכר לא יתקן נזק או תקלה כלשהם בנכס, המשכיר יהיה זכאי (אך לא מחויב) לעשות כן על חשבון השוכר, והשוכר יאפשר למשכיר ו/או למי מטעמו, גישה לנכס למטרה זו, ולשפות את המשכיר על כל עבודה כאמור. קבלות וחשבוניות בנוגע להוצאות הסבירות של המשכיר בקשר לכך ייחשבו כראיה לכאורה לכך.

5.4 השוכר יאפשר למשכיר להיכנס ולבדוק את הנכס, בכל עת סבירה, בהודעה מוקדמת, ולספק למשכיר כל מידע ומסמכים שיבקש על מנת לוודא את מילוי חובותיו והתחייבויותיו של השוכר.

5.5 השוכר יפצה וישפה את המשכיר, בתוך 14 יום מדרישה בכתב לכך, על כל הוצאות, תשלומים או נזק שנגרמו לו כתוצאה מהפרת איזו מההוראות של סעיף 5 זה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין ו/או כל קנס או הוצאה שיחולו על המשכיר עקב צו של רשות שיפוטית או מנהלית, אם בתום 14 יום לאחר מכן השוכר לא גרם אחרת לביטול או לבטל צו כאמור. המשכיר יודיע לשוכר בתוך זמן סביר, בנסיבות העניין, על כל דרישה, תביעה, הודעה, כתב אישום וכו', שיגיעו לידיעת המשכיר, ויאפשר לשוכר להתגונן מפניהם.

5.6 למען הסר ספק, מצהירים ומסכימים בזאת במפורש כדלקמן:

5.6.1 הוראות הסכם זה לא ייחשבו כמטילות חובה או התחייבות כלשהי לתקן נזק או תקלה, או כמטילות אחריות כלשהי ביחס לנזק או תקלה על המשכיר, וכי השוכר יהיה האחראי הבלעדי והאחראי ביחס לכך.

5.6.2 האחריות לתחזוקה שוטפת של הנכס, לרבות בנוגע לבלאי סביר ובלתי נמנע, תהיה של השוכר בלבד, על חשבון, וכי המשכיר לא יהיה אחראי או חייב בשום דרך ביחס לכך.

6. שיפוצים בנכס

6.1 השוכר יהיה זכאי לבצע שיפוצים, שינויים ושיפוץ כללי ("השיפוצים") בנכס, על חשבון, אם ירצה לעשות כן, ובלבד שהשיפוצים יאושרו על ידי המשכיר בכתב מראש, וכי אישור כזה לא יכלול ו/או ייצור כל אחריות ו/או חובה מצד המשכיר. המשכיר לא יעכב את אישורו ללא סיבה סבירה.

6.2 השוכר מתחייב לבצע שיפוצים על ידי אנשי מקצוע מוסמכים ומנוסים ושימוש בחומרים באיכות גבוהה בלבד, ורק במידה שלא יפגעו או יזיקו למבנה ולתשתיות הבניין או לכל נכס אחר לרבות רכוש משותף.

6.3 שיפוצים הדורשים היתר או רישיון על ידי רשות כלשהי, לא יבוצעו אלא אם כן יושג היתר או רישיון, ובהתאם לתנאים וההגבלות שלהם. מבלי לגרוע מכל הגבלה המוטלת על פי הסכם זה או על פי חוק על זכויותיו של השוכר לבצע את כל השיפוצים, המשכיר מסכים בזאת לחתום על כל מסמך ולתת את הסכמתו למטרה זו - ככל שהדבר נדרש מבעל הנכס ובתנאי שלא יהיה כרוך ו/או ייצור כל אחריות ו/או חובה מצד המשכיר.

6.4 למען הסר ספק מובהר במפורש, כי השוכר יהיה האחראי הבלעדי לביצוע השיפוצים וכל הנוגע להם, וכי למשכיר לא תהיה כל אחריות, חובה או כל התחייבות אחרת בקשר לכך, וכי הסכמת המשכיר לביצוע השיפוצים על ידי השוכר לא תפטור את השוכר מכל אחריות בקשר לכך, לרבות באשר לשלמות הבניין.

6.5 עם סיום תקופת השכירות, המשכיר יהיה זכאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לדרוש את הסרת כל השיפוצים או חלקם והשבת הנכס למצבו טרם השיפוצים. השוכר מתחייב למלא אחר דרישה כאמור בתוך 21 יום, על חשבונו, להבטיח כי לא ייגרם נזק לנכס ו/או לבניין כתוצאה מההסרה כאמור, ואם נזק יתרחש לתקן כל נזק כזה מיד, על חשבונו.

6.6 שיפוצים, וכל מבנים ו/או שירותים הכלולים בשיפוצים ייחשבו לקניינו של המשכיר לכל דבר ועניין, מבלי שהשוכר יהיה זכאי בשום אופן לפיצוי, שיפוי או כל תמורה אחרת בגינם. מובהר כי ההוראה הנ"ל לא תחול על ציוד ו/או אביזרים ניידים.

7. אחריות השוכר

7.1 במשך כל תקופת השכירות, השוכר יהיה אחראי לכל פציעות, הפסדים או נזקים אחרים שנגרמו, במישרין או בעקיפין, לנכס, למשכיר, לנכסים שכנים ולכל צד שלישי כלשהו, בין אם נגרמו על ידי אירוע או מחדל.

7.2 השוכר ישפה, יגן ויפצה במלואו את המשכיר מפני כל הפסד, נזק או הוצאה שנגרמו למשכיר וכל תשלום שחייב בו, בקשר לשכירות או לשימוש השוכר בנכס לרבות שיפוצים, או הנובע מתביעה שהוגשה נגד המשכיר על ידי צד שלישי. המשכיר יודיע לשוכר על כל תביעה כזו בתוך זמן סביר, והשוכר יהיה חופשי להתגונן מפני תביעה כזו.

7.3 מבלי לגרוע מאחריותו, חובותיו והתחייבויותיו, השוכר מתחייב לרכוש ביטוח לנכס ולכל תכולתו בשווי ההחלפה המלא שלהם, במסגרת פוליסת כל הסיכונים הכוללת כיסוי לאש, מים ואסונות טבע, ולרכוש ביטוח עבור עצמו, עובדיו וכל צד שלישי לרבות כיסוי לנזקי גוף ורכוש שנגרמו בנכס או בקשר אליו. המוטבים של פוליסות כאלה יהיו השוכר והמשכיר, וכל שינוי בפוליסות כאלה יחייב את הסכמת המשכיר בכתב מראש.

8. תשלומים, הוצאות ומסים

8.1 במהלך תקופת השכירות, השוכר יישא בהוצאות, בתשלומים ובמסים הבאים על חשבונו, במלואם ובמועד:

8.1.1 עלות התקנת כל שירותי חשמל, מים, ביוב, טלפון או גז נוספים או חדשים בנכס, ותשלום עבור כל צריכה ו/או שימוש בחשמל, מים, טלפון וגז בנכס או עבורו.

8.1.2 כל המסים הממשלתיים והעירוניים, אגרות, היטלים וכל תשלום חובה אחר, קיים או עתידי, החייב בתשלום ביחס לשכירות ו/או השימוש בנכס, העסק המתנהל בו או שיפוצים, לרבות ועד בית, מס שילוט, אגרות ביוב וכו', היטל השבחה החל (אם בכלל) ביחס לשיפוצים ו/או שימושים או שינויי ייעוד על ידי השוכר (אולם - היטל השבחה המיוחס לשינוי ייעוד שאינו קשור לשיפוצים ו/או לשימוש השוכר בנכס לא יישא על ידי השוכר).

8.1.3 כל מס, היטל, אגרה ו/או כל תשלום חובה אחר, קיים או עתידי, שעשוי להיות חייב בתשלום באופן מקובל או על פי חוק על ידי השוכר בעתיד ביחס לתשלום דמי השכירות, השכירות או השימוש בנכס.

8.2 מיד עם החתימה על הסכם זה, השוכר יישא וישלם סכום השווה לדמי שכירות של חודש אחד (+מע"מ), עבור עלויות המשכיר הנוגעות להסכם זה.

8.3 השוכר יוודא כי הוא נשאר רשום כמחזיק בנכס בעירייה, חברת החשמל, גיחון וכל ספק שירותים אחר במהלך כל תקופת השכירות, וכי כל החשבונות הם על שמו. השוכר יספק למשכיר הוכחה לכך בתוך 30 יום מהחתימה על הסכם זה.

9. סעדים

9.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו על הסכם זה, בכפוף להוראותיו.

9.2 כל סכום שיחייב בתשלום על ידי השוכר למשכיר, שלא ישולם במלואו ובמועד, יישא ריבית בשיעור הריבית המרבי הנגבה בדרך כלל על ידי בנק דיסקונט עבור חריגות ממסגרת. הריבית תחושב מהמועד שבו התשלום היה אמור להיות משולם ועד לתשלום המלא בפועל. אולם, מוסכם בזאת כי עיכוב שלא יעלה על 7 ימים לא ייחשב כהפרה של הסכם זה ולא יביא לתשלום ריבית.

9.3 אי מימוש של איזו מזכויותיו של המשכיר על פי הסכם זה לא ייחשב כויתור, הסכמה או הודאה מכל סוג שהוא, וגם לא יגרום למניעות כלשהי, והמשכיר יהיה זכאי לממש זכות זו או כל זכות אחרת על פי הסכם זה בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי.

9.4 הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9 ו-10 הן הוראות עיקריות של הסכם זה והפרה של איזו מהן תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. במקרה של הפרה על ידי השוכר של איזו מהוראה כאמור, או של כל הוראה אחרת של הסכם זה שלא תתקן בתוך 30 יום ממועד הדרישה לכך, המשכיר יהיה זכאי, מבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי הסכם זה או על פי חוק, לבטל הסכם זה, ועל השוכר יהיה חובה לפנות את הנכס לאלתר, ולהחזיר את החזקה בו למשכיר, ריק ונקי.

9.5 המשכיר יהיה זכאי לבטל הסכם זה בכל מקרה של צו כינוס נכסים או צו פירוק שיוצא נגד השוכר או נגד כל נכסיו של השוכר, או במקרה שיוגש כתב בקשה לפשיטת רגל נגד ו/או על ידי השוכר, אלא אם כן השוכר יגרום לביטול או לביטול של צו כאמור בתוך 30 יום.

9.6 עם סיום תקופת השכירות, ובכל מקרה אחר שבו המשכיר ידרוש כדין את פינוי הנכס, השוכר ישלם למשכיר דמי שימוש ראויים בסכום השווה לדמי השכירות כפול שתיים (X2), בתוספת מע"מ עבור כל עיכוב בפינוי הנכס על ידי השוכר. אולם, תשלום כזה לא יפחית בשום אופן מזכותו של המשכיר לדרוש את הפינוי המידי של הנכס.

9.7 אף אחת מההוראות של סעיפים 9.1 עד 9.6 (כולל) לא תיחשב כמפחיתה בשום אופן מכל סעד העומד לרשות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל חוק החל.

10. העברת זכויות

השוכר לא יהיה זכאי להעביר או להמחות את השכירות או כל התחייבות או זכויות על פי הסכם זה, ו/או להשכיר בשכירות משנה או לאפשר שימוש בנכס או בכל חלק ממנו, לצד שלישי כלשהו. אולם, השוכר רשאי להשכיר בשכירות משנה את הנכס לעיריית ירושלים, למטרת השכירות כאמור בסעיף 5.1, מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ובתנאי שהשוכר ירשום שעבוד על שכירות המשנה לטובת המשכיר.

11. ערבויות

11.1 השוכר יספק למשכיר, עם החתימה על הסכם זה, שיק בסכום השווה לדמי השכירות כפול שישה (X6), חתום כראוי אך ללא תאריך, ומאשר למשכיר באופן בלתי חוזר, לפדות את השיק, במקרה של הפרת הסכם זה על ידי השוכר, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר ומבלי לגרוע מכל או מכל הסעדים המוענקים על פי חוק או על פי הסכם זה.

11.2 במקרה שלאחר פדיון השיק, השכירות נמשכת, השוכר יספק למשכיר שיק חדש עבור הסכום הנ"ל, כבטוחה להמשך תקופת השכירות.

11.3 השוכר יספק למשכיר, עם החתימה על הסכם זה, את הערבות המפורטת להלן, חתומה על ידי שני ערבים המקובלים על המשכיר.

ייצוג משפטי

12. כל צד יהיה מיוצג ויועץ על ידי עורך דין עצמאי בכל הנוגע לניסוח ו/או לביצוע הסכם זה. מוצהר בזאת במפורש כי עו"ד יוסף אבנרי מייצג את המשכיר בלבד ופועל באופן בלעדי מטעמו.

13. הודעות

13.1 אלא אם כן אחד הצדדים יודיע לצד השני, בהודעה שתמסר בהתאם לסעיף 13.2 להלן - כתובת המשכיר היא כמפורט במבוא, וכתובת השוכר היא כמפורט במבוא ובמהלך תקופת השכירות - בנס.

13.2 כל הודעה שתמסר לכתובת הנ"ל, תיחשב כהתקבלה, כדלקמן: אם נשלחה בדואר רשום מהיר - בתוך ארבעה ימי עסקים מהפקדתה בסניף דואר בישראל; אם נשלחה בפקס או בדוא"ל - ביום העסקים שלאחר מכן, ובתנאי שהצד השולח קיבל אישור טלפוני לקבלה מהצד המקבל; ואם נמסרה ביד - ביום העסקים שלאחר מכן. יום שבת, יום ראשון וחגים יהודיים וארמניים וחגים לאומיים ישראליים וארמניים לא ייחשבו כימי עסקים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

כתב ערבות

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו והבנו בקפידה את ההסכם לעיל ("ההסכם"), ערבים בזאת באופן אישי, יחד ולחוד, להתחייבויות, התחייבויות וחובות השוכר, על פי ההסכם ולמילוי המלא שלהם.

אנו מקבלים על עצמנו אחריות מלאה לכל התוצאות הישירות והעקיפות שנגרמו על ידי כל הפרה של חובותיו, התחייבויותיו ו/או חובותיו של השוכר על פי ההסכם, וכל חוב, אחריות ו/או סעד אחר שהמשכיר זכאי לו מהשוכרים.

אנו מתחייבים בזאת במפורש לשלם למשכיר, מיד עם דרישה ראשונה, כל סכום, שהשוכר חייב, בין אם כתשלום, כנזקים ו/או כפיצוי. אנו מסכימים בזאת כי התחייבויותינו על פי כתב ערבות זה הן קבועות ובלתי חוזרות.