# הסכם תחזוקה - Cyprus valley

הסכם זה (להלן: "**ההסכם**") נערך ביום __ לחודש _____ 2026

**בין:**

**Liv & Co בע"מ, מספר רישום HE456946**
רחוב דמוסתני סברי 12, קומה 6, משרד 601, 1080, ניקוסיה
(להלן: "**Liv**" או "**חברת התחזוקה**")

**ובין:**

1. **_____דרכון ישראלי מס_____**
2. **_____דרכון ישראלי מס_____**

(להלן: "**הבעלים**")

**הואיל** ו-Ewave Cyprus Valley LTD (להלן: "**איוויב**") היא המפתחת של פרויקט מגורים הממוקם בפילה, לרנקה, קפריסין הידוע כ-"Cyprus Valley" (להלן: "**הפרויקט**").

**והואיל** והבעלים התקשר בחוזה מכר עם Ewave, לפיו רכש הבעלים מ-Ewave דירה מס' ____ בבניין ____ (להלן: "**הנכס**") במסגרת הפרויקט.

**והואיל** ובמטרה לשמור על איכות גבוהה של הפרויקט ולתחזק רמה הולמת של תחזוקה ומראה, מינתה Ewave את Liv כחברת התחזוקה האחראית לניהול ותחזוקת הפרויקט לטובת כל הבעלים במשותף, בהתאם לתנאים ולהוראות המצוינים בהסכם זה.

**והואיל** והבעלים מכיר ומסכים שהוא מחויב על פי חוזה וחוק לשלם את חלקו היחסי בהוצאות המשותפות, בקרן הרזרבה ובדמי התחזוקה לחברת התחזוקה, ולהשתתף באופן כללי בחלקו בעלויות הכוללות הנדרשות לשמירה על הסטנדרטים הגבוהים, על הפעלת הפרויקט ועל מראהו, וכן לספק את כל השירותים, הניהול והמתקנים הנדרשים לפעולה תקינה, בהתאם לתנאים ולהוראות המצוינים בהסכם זה.

**ולפיכך, הוסכם והוצהר כדלקמן:**

1. **ההתקשרות**

1.1. הבעלים מסכים כי חברת התחזוקה, או כל אדם טבעי או משפטי אחר שימונה על ידה, תנהל, תתפעל, ותבצע את שירותי התחזוקה (כהגדרתם להלן) בשטחים המשותפים שיועדו על ידי איוויב לשימושם המשותף של כל ו/או מרבית בעלי ו/או מחזיקי הדירות, וכן בכל שטח קיים ו/או שיוקם בעתיד ואשר מיועד לשמש ו/או לשרת את הציבור העשוי להשתמש בו (להלן: "**השטחים המשותפים**") באופן בלעדי ובהתאם לתנאי הסכם זה, וחברת התחזוקה מאשרת בזאת את התקשרותה כאמור במסמך זה.

1.2. הבעלים ממנה בזאת את חברת התחזוקה לשמש כבא-כוחו, להשתתף בכל אסיפה כללית, אסיפה כללית שלא מן המניין ו/או אסיפה מכוננת בקשר לפרויקט ו/או לנכס, ולהצביע עבור בעל הנכס ובשמו לעניין בחירת ועד מורכב הבניין ,ובלבד שבעל הנכס יישאר מעודכן כדין על ידי חברת התחזוקה, ובכל מקרה, לבעלים שמורה הזכות לתת לחברת התחזוקה הוראות באשר לאופן הצבעתה.

2. **תקופת ההסכם**

2.1. הסכם זה ייכנס לתוקפו במועד שבו הנכס מוכן למסירה לבעלים, בהתאם להודעה שתימסר על-ידי Ewave ויימשך חמש (5) שנים (להלן: "**התקופה הראשונית**"). מובהר כי במהלך התקופה הראשונית, לא יינתן לבעלים להפסיק הסכם זה ו/או להחליף את חברת התחזוקה.

2.2. עם תום התקופה הראשונית, יימשך הסכם זה באופן אוטומטי לתקופות עוקבות של חמש (5) שנים כל אחת (כל תקופה כזו תיקרא להלן: "**תקופת האופציה**"), בכפוף לאמור בסעיף 2.3 להלן.

2.3. בתום התקופה הראשונית ובתום כל תקופת אופציה לאחר מכן, יהיה לבעלי הדירות הזכות להחליף את חברת התחזוקה בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי הדירות, ובכפוף למתן הודעה מראש של שישה (6) חודשים לחברת התחזוקה על כוונתם להפסיק הסכם זה.

2.4. חברת התחזוקה תהיה מחויבת לתקופה הראשונית ולא תהיה רשאית לסיים הסכם זה במהלך תקופה זו. במהלך תקופת האופציה, תהיה חברת התחזוקה רשאית לסיים הסכם זה בכל שלב בהודעה מוקדמת בכתב של שישה (6) חודשים לבעלים. עם סיום הסכם זה בהתאם להוראות סעיף זה, יהיו הבעלים, במשותף, רשאים למנות חברת תחזוקה אחרת לניהול תחזוקת השטחים המשותפים.

## 3. <u>שירותי התחזוקה</u>

3.1. חברת התחזוקה תבצע ותספק את שירותי התחזוקה בשטחים המשותפים, אשר יכללו, בין היתר וללא הגבלה: תחזוקה, תיקונים, ניקוי, גינון, השקיה, תחזוקה של מעליות ובריכות שחייה, ביטוח צד שלישי, ביטוח של אזורים ציבוריים בבניין וביטוח אחריות מעבידים, הנהלת חשבונות, גבייה מבעלי הדירות לצורך שמירה ותחזוקה של השטחים המשותפים, תחזוקה נאותה של החלק החיצוני והפנימי של אזורי השטחים המשותפים, חשמל להארת השטחים המשותפים, תשלום חשבונות שירותים ציבוריים באזורים אלו, והקמה ובקרה של קרן הרזרבה כפי שמוגדרת להלן (להלן: "**שירותי התחזוקה**").

3.2. הבעלים מסכים כי חברת התחזוקה תהיה רשאית להשכיר את גגות הבניינים בפרויקט, וכן כל חלק אחר בשטחים המשותפים של הפרויקט, למטרות מסחריות, ככל שהיא תראה לנכון ומתאים, וזאת בהתאם להיתרי הבנייה הרלוונטיים שהונפקו לפרויקט.

## 4. <u>דמי התחזוקה</u>

4.1. הבעלים יהיה אחראי לתשלום שנתי של דמי התחזוקה עבור דירתו, אשר יהיה הסכום המפורט בטבלה א', בתוספת מע"מ, מחושב על פי סוג הנכס של הבעלים והשטח היחסי של יחידתו ביחס ליחידות האחרות בפרויקט (להלן: "**דמי התחזוקה**").

**טבלה א'**

| סוג הנכס | דמי תחזוקה חודשיים |
|---|---|
| Studio | 100 € plus VAT |
| Studio GF | 120 € plus VAT |
| 1 Bed | 150 € plus VAT |
| 1 Bed GF | 170 € plus VAT |
| 2 Bed | 200 € plus VAT |
| 2 Bed GF | 220 € plus VAT |
| 2 Bed GF private pool | 320 € plus VAT |
| 3 Bed | 270 € plus VAT |
| 4 Bed | 360 € plus VAT |

4.2. מובהר כי דמי התחזוקה המצוינים בטבלה א' לעיל הם עלויות משוערות. חברת התחזוקה תחשב את דמי התחזוקה בפועל בסוף כל שנה קלאנדרית על בסיס Cost+15% בתוספת מע"מ, ובהתאם לכך עשויה לדרוש תוספת או להעניק הפחתה בהתבסס על עלויות בפועל ומדדים רלוונטיים.

4.3. הבעלים ישלם את מלוא דמי התחזוקה לכל שנת תחזוקה מראש, באמצעות העברה בנקאית, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת דרישת תשלום מחברת התחזוקה.

4.4. אם הבעלים לא ישלם את דמי התחזוקה ו/או את קרן הרזרבה כהגדרתה להלן כמפורט בסעיף 4.3 לעיל ובסעיף 5.2 להלן, תחול ריבית בשיעור של אחוז אחד (1%) לחודש על הסכום שלא שולם ממועד שבו היה צריך להיות משולם התשלום ועד למועד התשלום המלא.

4.5. חרף כל הוראה אחרת בהסכם זה, אם הבעלים לא יעמוד בתשלום דמי התחזוקה כמפורט בסעיף 4.3 לעיל ו/או בתשלום קרן הרזרבה כהגדרתה בסעיף 5.1 להלן, אי-תשלום כזה יהווה הפרת חוזה וחברת התחזוקה תהיה זכאית לנקוט בהליכים משפטיים.

4.6. הבעלים יישא במלוא האחריות לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי התחזוקה, ההוצאות המשותפות וכל תרומה לקרן הרזרבה (כהגדרתה להלן), וזאת אף אם הנכס יוותר ריק ו/או לא יעשה בו שימוש על ידי הבעלים בתקופות מסוימות. הבעלים יישא בכל העמלות ועלויות העברה והסליקה הכרוכות בביצוע התשלומים לפי הסכם זה.

5. **<u>קרן הרזרבה</u>**

5.1. חברת התחזוקה תקים קרן רזרבה לצורך כיסוי הוצאות תחזוקה דחופות ו/או עתידיות (להלן: "**קרן הרזרבה**"), אשר תופקד בחשבון לפי שיקול דעתה של חברת התחזוקה.

5.2. הבעלים ישלם את חלקו בקרן הרזרבה, כפי שמפורט בטבלה ב' להלן, עבור כל שנת תחזוקה מראש, באמצעות העברה בנקאית, בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת דרישה מאת חברת התחזוקה. מובהר כי החישוב מבוסס על סוג הנכס של הבעלים ועל שטחו היחסי של היחידה שלו לעומת היחידות האחרות בפרויקט.

**טבלה ב'**

| סוג הנכס | חלקו של הבעלים בקרן הרזרבה |
|---|---|
| Studio | 1,051 € |
| Studio GF | 1,262 € |
| 1 Bed | 1,577 € |
| 1 Bed GF | 1,787 € |
| 2 Bed | 2,103 € |
| 2 Bed GF | 2,313 € |
| 2 Bed GF private pool | 3,364 € |
| 3 Bed | 2,841 € |
| 4 Bed | 3,785 € |

5.3. חברת התחזוקה תחשב את הסכום הכולל שיופקד בכל שנה בקרן הרזרבה, ובהתאם לכך רשאית לדרוש תוספת או להעניק הפחתה, בהתבסס על העלויות בפועל ועל מדדים רלוונטיים.

5.4. הסמכות הבלעדית לקבוע את המטרות שלשמן תיעשה שימוש בקרן הרזרבה, וכן את הסכומים שבהם ייעשה שימוש מעת לעת, תהיה נתונה באופן בלעדי לחברת התחזוקה.

6. **<u>חובות הבעלים</u>**

הבעלים מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.1. הבעלים מתחייב לעמוד בכל התנאים וההוראות של הסכם זה, לרבות אלו שיופיעו בתקנון הפרויקט, כפי שיפורסם ויעודכן מעת לעת על ידי Liv, ולשלם את כל דמי התחזוקה ואת חלקו בקרן הרזרבה כמשמעותם במסמך זה. מובהר כי החובה לשלם את דמי התחזוקה תחול **ממועד היות הנכס מוכן למסירה לבעלים בהתאם להודעה שנמסרה ע"י איוויב**.

6.2. הבעלים ישלם את כל המיסים העירוניים, האגרות, ההיטלים וכל חיוב אחר החל על הנכס כפי שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות. הבעלים יהיה האחראי הבלעדי לכל קנס, עיצום או ריבית שינבעו מאי תשלום או מתשלום מאוחר.

6.3. הבעלים ידאג לחיבור הנכס לחשמל, מים ושירותי ביוב, ויחתום במועד על כל ההסכמים הנדרשים מול ספקי השירותים הרלוונטיים.

6.4. הבעלים, על חשבונו, יישא באחריות להשגת ביטוח נכס ולשמירתו בתוקף לפני קבלת החזקה בנכס, לרבות ביטוח תכולה ואחריות כלפי צד שלישי. ביטוח זה יהיה בנוסח ובכיסוי שיתקבלו על דעת חברת התחזוקה. מובהר כי בעלים שיגרום לאירוע ביטוחי בשטחים המשותפים יהיה חייב בניכוי השתתפות עצמית ובעלות כל עלייה בפרמיית הביטוח שישולם על ידי חברת התחזוקה עבור אירוע ביטוחי כזה.

6.5. הבעלים לא יניח ולא יאחסן מתקנים, ציוד, כלים, חפצים, אריזות או פסולת מחוץ לנכס ו/או בשטחים המשותפים. לחברת התחזוקה תהיה הזכות להסיר כל פריט בלתי מורשה על חשבון הבעלים.

6.6. הבעלים יודיע לחברת התחזוקה על כל פגם, קלקול, ליקוי או תקלה בשטחים המשותפים הדורשים טיפול. הודעה כאמור תימסר בתוך 48 שעות ממועד גילוי התקלה.

6.7. הבעלים יעשה שימוש בנכס באופן סביר ושקט, ויימנע מכל פעילות העלולה להוות סיכון, מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לדיירים אחרים בבניין או בפרויקט.

6.8. הבעלים לא יגרום לנזק או פגיעה בשלמות השטחים המשותפים או מתקנים אחרים שאינם לשימושו הבלעדי. כל נזק שייגרם על ידי הבעלים יתוקן או יפוצה על חשבונו, כפי שייקבע על ידי חברת התחזוקה.

6.9. הבעלים לא יבצע כל שינוי, תוספת, גריעה או התאמה בשטחים המשותפים, ולא יבצע כל שינוי בחזית ו/או בפנים הדירה ו/או הבניין שבו היא מצויה, ללא קבלת אישור מוקדם ובכתב מחברת התחזוקה. מובהר כי במקרה של הפרת חובה זו על ידי הבעלים, תשוחרר חברת איוויב מכל חובה להנפיק שטר בעלות נפרד לבעלים האמור, והבעלים יהיה אחראי לכל עלות או נזק שייגרמו כתוצאה מהפרה זו.

6.10. אם הבעלים ירצה להשכיר את הנכס באופן עצמאי, כל פרסום או מודעה לא יכללו את שם הפרויקט, את שם חברת התחזוקה או תמונות של הפרויקט, אלא יכללו אך ורק את הכתובת הספציפית ואת פרטי הנכס של הבעלים. הבעלים יידרש לקבל את אישורה המוקדם ובכתב של חברת התחזוקה לגבי תוכן כל פרסום כזה הרלוונטי לפרויקט ו/או לחברת התחזוקה.

7. **<u>המחאת זכויות</u>**

7.1. אם הבעלים מוכר או מעביר בדרך אחרת את זכויותיו או בעלותו בנכס לצד שלישי כלשהו, עליו להודיע לרוכש החדש על תנאי, הוראות ותוכן הסכם זה, ולחייב את הרוכש החדש כאילו היה צד להסכם זה.

7.2. הבעלים מתחייב למסור לחברת התחזוקה, בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד חתימת הסכם המכר: (i) עותק מהסכם זה, חתום כדין על ידי הרוכש; ו-(ii) אישורים רשמיים המעידים על היעדר חובות כלפי הרשויות המקומיות הרלוונטיות (לרבות, ללא הגבלה, חשמל, מים, ביוב וחיובים עירוניים).

7.3. עד למועד שבו יעמוד הבעלים בהוראות סעיפים 7.1-7.2, יישא הבעלים באחריות אישית ומלאה לקיום הסכם זה. אי עמידה מצד הבעלים בהוראות אלו תעניק לחברת התחזוקה את הזכות לסרב להכיר ברוכש כ"בעלים" לעניין הסכם זה, להשעות את מתן שירותי התחזוקה, ו/או לגבות מהבעלים המעביר כל נזק, עלות או הוצאה שנגרמו עקב א עמידה זו, וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת לה בדין.

7.4. אם הבעלים מעניק בכל דרך שהיא זכויות החזקה ו/או שימוש בנכס לאחר, יהיה עליו:

7.4.1. לצרף הסכם זה כנספח להסכם שכירות, העברה, הרשאה או סידור אחר הרלוונטי, להבטיח כי השוכר יחתום עליו, ולמסור לחברת התחזוקה עותק מהסכם זה חתום על ידי השוכר בתוך שבעה (7) ימים ממועד חתימת הסכם השכירות, תוך מסירת שמו ופרטי ההתקשרות של השוכר.

7.4.2. לכלול בהסכם הרלוונטי הוראות מפורשות הקובעות כי: (i) השוכר נחשב כמי שעיין במלואו וקיבל על עצמו את הוראות הסכם זה, ובפרט את אלו הנוגעות לשימוש והחזקה בנכס; (ii) השוכר מחויב לעמוד בכל החובות המפורטות בהסכם זה כאילו היה צד לו; (iii) השוכר יהיה כפוף לפינוי על ידי הבעלים במקרה של הפרה; (iv) השוכר מכיר בכך שכל הפרה מהווה מטרד פרטי כהגדרתו בחוק, לא רק כלפי הבעלים אלא גם כלפי יתר בעלי הדירות או המשתמשים בפרויקט ו/או מי מהם, וניתן לבלמה בצו בית משפט בהתאם להוראות סעיף 12 להלן; (v) כל הפרת הסכם זה מצד השוכר תזכה את חברת התחזוקה, בנוסף לכל תרופה אחרת על פי דין, להטיל קנסות כספיים ישירות על השוכר עד לתיקון ההפרה; ו- (vi) מאשר ומקבל כי הנכס מושכר אך ורק לצורכי מגורים ומתחייב לא להשתמש בנכס או לאפשר את השימוש בו לכל מטרה מסחרית, מקצועית או אחרת שאינה למגורים.

7.5. למען הסר ספק, במקרה שבו לא יכלול הבעלים הוראות כאמור בכל הסכם שכירות, העברה של הזכויות או כל רישיון לשימוש בנכס ו/או לא יפעל לאכיפת הוראות אלו במקרה של הפרתן, יישא הבעלים באחריות אישית לכל הפרה מצד השוכר.

7.6. חברת התחזוקה רשאית בכל עת להעביר או להמחות את כל זכויותיה, הטבותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה או חלק מהן. במקרה של העברה או המחאה כאמור, יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המחויבים, גם על הרוכש או מקבל ההמחאה הרלוונטי.

8. **<u>הפרות ותרופות</u>**

8.1. כל הפרה מצד הבעלים של תנאי הסכם זה, לרבות אך לא רק של תקנון הפרויקט כפי שיפורסם ויעודכן מעת לעת על ידי Liv ו/או תנאי השימוש בבניין, בפרויקט או באזורי הציבור (להלן: "**ההפרה**"), תהיה תחויב בקנס. חברת התחזוקה תודיע לבעלים בכתב על כל הפרה, ולבעלים תהיה הזדמנות בת שבעה (7) ימים ממשלוח הודעה זו לתקן את ההפרה.

8.2. אם ההפרה לא תתוקן בתוך שבעה (7) ימים כאמור, יהיה הבעלים חייב בתשלום קנס בסך 500€ עבור כל הפרה. אם ההפרה תישאר בלתי מתוקנת במשך ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה המקורית, תהיה לחברת התחזוקה הזכות להטיל קנס נוסף בסך 100€ ליום עד לתיקון ההפרה.

8.3. בנוסף לכל הקנסות, יהיה הבעלים חייב לשאת בעלות הנזקים בפועל שנגרמו לחברת התחזוקה כתוצאה מההפרה. למען הסר ספק, "נזקים בפועל" יכללו, בין היתר, עלויות ישירות, הפסדים והוצאות שהושתו באופן סביר עקב ההפרה.

9. **<u>הודעות</u>**

9.1. כל הודעה, דרישה או מסר הנמסרים לפי הסכם זה יהיו בכתב וישלחו באמצעות דואר אלקטרוני.

9.2. כל הודעה או מסמך שיש למסור מאדם אחד למשנהו בהתאם להסכם זה ייחשבו כאילו התקבלו במועד סיום שליחת הדואר האלקטרוני.

10. **<u>ויתור</u>**

אי מימוש או עיכוב במימוש מצד חברת התחזוקה של כל זכות, כוח או יתרון מכוח הסכם זה, וכן כל נוהג שהשתרש בין הצדדים, לא ייחשבו כוויתור עליהם. מימוש יחיד או חלקי של זכות, כוח או יתרון כאמור לא ימנע מימוש נוסף או אחר שלהם, ולא ימנע מימוש של כל זכות, כוח או יתרון אחר. הזכויות והסעדים הקבועים בהסכם זה הם מצטברים ואינם שוללים זכויות או סעדים אחרים הקיימים על פי דין.

11. **<u>פרשנות</u>**

11.1. כותרות הסעיפים הוכנסו לנוחות ולעיון בלבד ואינן משפיעות על פירוש ההסכם.

11.2. כל מילה המציינת יחיד תכלול גם רבים ולהפך, ומילים המציינות אנשים טבעיים יכללו גם תאגידים ולהפך.

11.3. בהסכם זה, אלא אם ההקשר מחייב אחרת, מין ניטרלי כולל את הזכר והנקבה ולהפך.

11.4. הפניות בהסכם זה לכל הסכם או מסמך או כלי אחר ייחשבו כוללות גם הפניות לאותו מסמך אם שונו, תוקנו, הוחלפו או הועברו על פי ההסכם, וכן לכל הסכמים, מסמכים וכלים שנקבע שהם משלימים להם.

11.5. במקרה של סתירה בין גרסת ההסכם באנגלית לבין כל תרגום שלה, הגרסה האנגלית היא הקובעת.

12. **<u>כללי</u>**

12.1. הסכם זה כולל את מלוא ההבנות וההסכמות בין הצדדים לעניין ניהול, תחזוקה ושימור השטחים המשותפים.

12.2. הצדדים מסכימים ומצהירים כי אין לשנות את תנאי הסכם זה בכל דרך שהיא, וכי ייחתם חוזה אחיד על ידי כלל הבעלים.

12.3. כל הפרה מצד הבעלים ו/או מי מטעמו של איזה מסעיפי ההסכם מוכרת על ידי הבעלים ככזו העשויה להוות גם מטרד פרטי כהגדרתו בדין כלפי יתר הרוכשים או המשתמשים בנכסים בפרויקט ו/או כל אחד מהם, אשר ניתן לבלמו באמצעות צו שיפוטי לבקשת חברת התחזוקה.

12.4. הצדדים מכירים ומסכימים במפורש כי יחסיהם לפי הסכם זה הם יחסי צדדים עצמאיים בלבד. אין בהסכם זה כדי ליצור שותפות, מיזם משותף, סוכנות, יחסי עובד-מעביד או כל קשר דומה אחר בין הצדדים.

12.5. אם סעיף כלשהו בהסכם זה הוא או יהפוך בלתי חוקי, בטל או בלתי ניתן לאכיפה בכל הקשר לפי חוק כלשהו, לא יושפע או ייחלש חוקיותם, תוקפם או יכולת אכיפתם של שאר הסעיפים או של הסעיף בכל תחום שיפוט אחר.

12.6. הסכם זה יחייב ויהיה לטובת הצדדים, יורשיהם, מנהליהם, נציגיהם החוקיים, ממשיכי דרכם, בעלי עניין, בעלי הנכס העתידיים ומקבלי ההעברה המותרים, אלא אם צוין במפורש אחרת.

12.7. כל אחד מהצדדים מאשר ומסכים כי היה חופשי לקבל ייעוץ משפטי עצמאי ואחר (כולל ייעוץ פיננסי ומס) לגבי מהות ותוקף כל הסעיפים בהסכם זה, וכי הוא או קיבל ייעוץ כזה או ויתר על הצורך בכך.

13. **<u>דין וסמכות שיפוט</u>**

הסכם זה ינוהל ויפורש בהתאם לדין החל בקפריסין. לבתי המשפט של רפובליקת קפריסין תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל מחלוקת שתתעורר מתוך או בקשר עם הסכם זה.

**<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>**

| | |
|---|---|
| **Liv & Co Ltd** | **הבעלים** |