Cyprus valley - הסכם ניהול

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
אימייל: livtogether@livcollections.com
(להלן: "**Liv**" או "**חברת הניהול**")

ובין:

1. _____**דרכון ישראלי מס**_____
2. _____**דרכון ישראלי מס**_____
(וביטוי זה יכלול את יורשיהם או מיופה כוחם)
אימייל: _____
(להלן: "**הבעלים**" או "**בעל הנכס**")

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 ואיוויב מינתה את Liv כחברת הניהול של הנכסים בפרויקט, והבעלים, יחד עם בעלי נכסים אחרים בפרויקט, הסכימו במשותף למנות את Liv כחברת הניהול של הפרויקט ולשלב את נכסיהם בפעילות ה-Pool כפי שמוגדרת מטה, לניהול על ידי Liv.

ולפיכך, הוסכם והוצהר כדלקמן:

1. **ההתקשרות**
עם ביצוע הסכם זה ומסירת הנכס לניהול על ידי Liv , הבעלים מצהיר בזה כי:
1.1. הוא מעניק ל-Liv את הזכות הבלעדית להשתמש בנכס לצורך מתן שירותי אירוח לצדדים שלישיים, בכפוף לתנאים וההגבלות המפורטים בהסכם זה, ו-Liv מכירה ומסכימה למינוי זה; ו
1.2. הוא ממנה את Liv כסוכנת מטעמו, להשתתף בכל אסיפה כללית, אסיפה שלא מן המניין ו/או אסיפה מכוננת הנוגעת לפרויקט ו/או לנכס, ולהצביע עבור הבעלים ובשמו.

2. **הגדרות**
2.1. **הכנסות ה-POOL** - משמען סך ההכנסות שייגבו על ידי Liv עבור הבעלים הנובעות מהשכרת נכסיהם ביחד עם כל הכנסה נוספת מכל פעילות מסחרית אחרת ומתקנים המשתתפים בפעילות ה-Pool בכל עת.
2.2. **הוצאות ה-POOL** - כל ההוצאות הקשורות לרישיון ולשימוש בנכס למטרות אירוח, כולל אך לא מוגבל ל: שכר והטבות עובדים, שכר דירה ומשרדים והוצאות שירותים (חשמל, מים, טלפון), שיווק ופרסום, עמלות מכירה, הוצאות נסיעה, הוצאות תפעול חדר/אירוח (אביזרים, כביסה וסדינים, סבונים, בשמים, חומרי ניקוי ושירותי ניקיון וכו'), ביטוח, תחזוקה ותיקונים, מערכות ותוכנות לניהול נכסים, שכר טרחה ושירותים משפטיים ומקצועיים, מיסים ורישיונות, הוצאות מנהלה, הוצאות הון, החלפה ותיקון ריהוט, מתקנים וציוד, עלויות מימון, עמלות בנק, עמלות פתרונות תשלום ללקוחות, דמי קהילה, דמי אתר נופש, הוצאות מזון ומשקאות, חומרי גלם ושירותים, חיובים ממשלתיים אחרים, תשלומים לרשויות הרלוונטיות עבור חשבון מים, טלפון וחשמל, וכל הוצאה אחרת הקשורה

לאופטימיזציה של פעילות ה-Pool וכל ההוצאות האחרות הקשורות במישרין או בעקיפין לפעילות ה-Pool. הוצאות ה-Pool ישולמו מתוך הכנסות ה-Pool.

2.3. **רווחי ה-POOL -** הכנסות ה-Pool בניכוי הוצאות ה-Pool. רווחי ה-Pool יחולקו באופן יחסי בין הבעלים המשתתפים ב-Pool לבין Liv בהתאם לסעיף 4.2 להלן, ללא קשר לדירות ספציפיות שהושכרו או נשארו פנויות.

2.4. **הבעלים -** הם כל בעלי הנכסים שייכנסו לפעילות ה-Pool.

3. **<u>פעילות ה-Pool</u>**

3.1. הבעלים מתחייב בזאת להצטרף ולשייך את הנכס לפעילות ה-Pool, לפיו הנכס יחד עם נכסים אחרים בפרויקט עשויים להיות מושכרים לאורחים (לטווח קצר או בינוני לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול) על ידי Liv בהתאם להסכם זה, וההכנסות הנובעות מהשכרת הנכס יהוו חלק מהכנסות ה-Pool (להלן: "**פעילות ה-Pool**").

3.2. Liv תספק שירותי ניהול ואדמיניסטרציה לתפעול ותחזוקת הנכסים המשתתפים בפעילות ה-Pool, כולל גביית שכר דירה, חידוש חוזים, ביצוע תשלומים, ניהול ותיקון הנכסים וכן לפיקוח על שירותים נלווים אחרים ותפעול שוטף.

3.3. Liv תכנס להסכמי שכירות או הסכמים אחרים עם בעלי פעילויות מסחריות ומתקנים אחרים בפרויקט, כגון ברים, מסעדות, חנויות, קבלה, מועדון ומתקנים נוספים ו/או כל פעילות מסחרית אחרת ו/או נוספת שתראה ל-Liv כנחוצה לטובת הפעלת פעילות ה-Pool בצורה מיטבית.

3.4. הבעלים מתחייב להסדר זה והסכם זה יהיה בתוקף למשך 5 שנים ממועד תחילת פעילות ה-Pool (להלן: "**התקופה ההתחלתית**"), ולאחר מכן יוארך אוטומטית לתקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת (כל תקופה כזו תיקרא להלן: "**תקופת אופציה**"), אלא אם אחד הצדדים הודיע בכתב לצד השני לפחות 6 חודשים לפני סיום התקופה הרלוונטית על אי-חידוש ההסכם (התקופה ההתחלתית ותקופת האופציה יקראו ביחד – "**תקופת ה-Pool**").

3.5. במהלך תקופת האופציה, אך לא במהלך התקופה ההתחלתית, ניתן להפסיק הסכם זה על ידי כל צד בהודעה בכתב מראש של 6 חודשים (להלן: "**ההודעה**").

3.6. עם קבלת ההודעה לפי סעיף 3.5 לעיל, Liv תפסיק מיד לקבל הזמנות נוספות לנכס והבעלים יחדל מלקבל את רווחי ה-Pool בתום תקופת ההודעה כאמור. כל הוצאה (כולל נושאי מע"מ) שנגרמת עקב קיצור התקופה הרלוונטית תחול אך ורק על הבעלים.

3.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.5 לעיל, במהלך תקופת ה-Pool, ל-Liv הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, להסיר את הנכס מפעילות ה-Pool ולהפסיק הסכם זה מיד, במשלוח הודעה לבעלים בת 7 ימים מראש.

3.8. זכאותו של הבעלים להצטרף לפעילות ה-Pool ולקבל את חלקו ברווחי ה-Pool תחל בכפוף למילוי התנאים המצטברים הבאים:

3.8.1. מחיר הרכישה, וכן כל ההוצאות הנלוות הקשורות לעסקת הרכישה, שולמו במלואם, ואין לבעלים חובות כלשהם כלפי איוויב.

3.8.2. הנכס נמסר לנציג המורשה כהגדרתו להלן.

3.8.3. הבעלים רכש ושילם ל-Liv את הסכום עבור חבילת הריהוט. למען הסר ספק, מובהר כי חברת הניהול תהא רשאית לבחור את חבילת הריהוט ומפרט הדירה לרבות אריחי קרמיקה, ריצוף, וכו' לפי שיקול דעתה הבלעדי ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיה בעניין זה.

3.8.4. הבעלים חתם על הסכם התחזוקה עם Liv ושילם את דמי התחזוקה ל-Liv בהתאם להוראות הסכם התחזוקה.

3.9. Liv תערוך על שמה ו/או על שם כל אחד מהבעלים המשתתפים בפעילות ה-Pool, ביטוח מבנה, תכולה, אש, שריפות, רעידות אדמה וצד ג' בסכום שייחשב למספק את Liv לפי שיקול דעתה הבלעדי. דמי הביטוח ישולמו על ידי Liv לאורך הסכם זה ויחולו על הבעלים כהוצאה על פי הסכם זה ("**דמי ביטוח**"). עותק מפוליסת הביטוח יימסר לבעלים על פי דרישה.

3.10. חברת הניהול תהיה מוסמכת באופן מלא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבל כל החלטה שתחשב לנחוצה או מתאימה למטרת אופטימיזציה ומקסום רווחי ה- Pool, ללא צורך בהתייעצות או קבלת אישור מהבעלים, מבלי לשנות את הוראות הסכם זה.

4. **<u>חלוקת רווחים</u>**

4.1. רווחי ה-Pool ייאגרו ויחולקו במשותף בין כל הבעלים המשתתפים בפעילות ה-Pool, ללא קשר לדירות ספציפיות שהושכרו או נשארו פנויות. Liv תנכה מהכנסות ה-Pool את הוצאות ה-Pool.

4.2. רווחי ה-Pool (אם ישנם) יחולקו לבעלי הנכסים המשתתפים בפעילות ההשכרה על בסיס מערכת הניקוד הבאה:

סוג דירה	ניקוד
Studio	1.0
Studio GF	1.2
1 Bed	1.5
1 Bed GF	1.7
2 Bed	2.0
2 Bed GF	2.2
2 Bed Private pool	3.2
3 Bed	2.7
4 Bed	3.6

4.3. לאחר ניכוי הוצאות ה-Pool מהכנסות ה-Pool, כל רווחי פעילות ה-Pool יחולקו בין הצדדים בשיעור 70% (לפני מס) – 30% (לפני מס) לטובת הבעלים המשתתפים בפעילות ה-Pool.

4.4. Liv מתחייבת לסגור את דו"ח פעילות ה-Pool השנתי בתוך 45 ימים מסיום כל שנה קלאנדרית ולשלם לבעלים את חלקו ברווחי פעילות ה-Pool בתוך 30 ימים לאחר מכן (להלן: "**הדו"ח השנתי**"). Liv תשתדל לכלול בדו"ח השנתי כל מידע שנמצא בשליטתה נכון למועד עריכתו. כל מידע שלא יהיה זמין במועד זה עשוי להיכלל בדו"ח השנתי של השנה הבאה.

4.5. הצדדים מסכימים כי הדו"ח השנתי ייבדק על ידי משרד רואי חשבון חיצוני אשר ימונה ע"י חברת הניהול ואשר יאשר את תוכנו.

4.6. החל מהשנה הקלנדרית השנייה של פעילות ה-Pool (ובתחילת כל שנה קלנדרית), תהיה ל- Liv הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את תדירות הוצאת דוח פעילות ה-Pool וחלוקת הרווחים לרבעונית או חצי שנתית או להשאיר את התדירות השנתית. הודעה על כל שינוי כאמור תימסר לבעלי הנכסים המשתתפים בפעילות ה-Pool.

4.7. בתחילת פעילות ה-Pool הבעלים יעביר לחברת הניהול את פרטי חשבון הבנק אליו הוא מבקש להעביר את רווחי ה-Pool וכן את אופן החלוקה במקרה של יותר מבעלים אחד. שינוי בפרטי החשבון יתאפשר אחת לשנה בלבד.

4.8. התשלומים יתבצעו ביורו, בכפוף לכך שאין לבעלים חובות כלפי Liv והתשלום יועבר למוסד בנקאי לפי בחירת הבעלים. כל הוצאות ההעברה הרלוונטיות יחולו על הבעלים. חברת הניהול תהיה רשאית לנכות כל סכום שלא שולם על ידי הבעלים, כולל דמי תחזוקה וכל קנס, מחלקו של הבעלים ברווחי ה-Pool במועד חלוקתם, והניכוי יהיה סופי ומחייב את הבעלים.

4.9. Liv אינה מתחייבת, במפורש או במשתמע, לאחוז מסוים או סכום מסוים של רווח מפעילות ה-Pool. הבעלים יהיה זכאי לקבל חלק מרווחי ה-Pool רק אם רווח כזה קיים. על אף האמור, הבעלים יישאר אחראי בכל עת לתשלום ההוצאות המפורטות בהסכם זה במקרה שהכנסות ה-Pool אינן מספקות לכיסוי הוצאות אלו.

4.10. מובן ומוסכם בין הצדדים כי הבעלים לא ישלוט בהחלטות מדיניות פיננסיות ותפעוליות הנוגעות לפעילות ה-Pool של חברת הניהול.

4.11. חברת הניהול תהיה בעלת הסמכות הבלעדית והמוחלטת לקבוע ולשלוט בכל ההוצאות הקשורות לפעילות ה-Pool, ולא תחויב לקבל את הסכמת הבעלים מראש בכל הנוגע להוצאות אלו.

5. **<u>שהות הבעלים בנכס</u>**

5.1. לבעלים תהיה הזכות לשהות מעת לעת על בסיס מקום פנוי בנכס בתעריף מיוחד כפי שייקבע על ידי Liv. התעריף יתעדכן מדי שנה ויפורסם בדו"ח השנתי. זכות זו היא אישית לבעלים ואינה ניתנת

להעברה לאף אדם אחר. הבעלים לא יהיה רשאי לבצע הזמנה על שמו לטובת אורחים שאינם הבעלים. מספר הדיירים המקסימלי בכל דירה יקבע בהתאם לסוג הדירה ומספר המיטות הזמינות.

5.2. הבעלים יגיש בקשה בכתב ל-Liv על ידי מילוי טופס הבקשה הרלוונטי. Liv תעשה את מירב המאמצים כדי לארח את הבעלים בנכס הספציפי שלו; עם זאת, הבעלים מכיר בכך ששהות בנכס הספציפי שלו עשויה לא תמיד להיות אפשרית אם הנכס כבר הוזמן.

5.3. הבעלים יסירו מהנכס בתום כל תקופת שהות הבעלים את כל החפצים האישיים של הבעלים, כולל, מבלי להגביל את הכלליות של האמור לעיל, בגדים, חפצי ערך וכו'. כל הוצאה ש-Liv תוציא על הסרה ואחסון של חפצים אישיים אלו תהיה באחריות המוחלטת של הבעלים ותנוכה ע"י Liv מרווחי ה-Pool של הבעלים או סכומים אחרים המגיעים לבעלים.

5.4. אם הבעלים לא יפנה את הנכס שלו בתום תקופת השהות שלו כאמור בסעיף 5.1 לעיל, הבעלים יהיה אחראי לכל הוצאה שנגרמה לחברת Liv כולל הוצאה משפטית סבירה ואובדן הכנסה פוטנציאלית שהייתה צפויה מהשכרת הנכס לאורח אליו הנכס הוקצה במסגרת פעילות ה-Pool. הוצאה זו תחויב ותירשם כהפחתה מחלקו של הבעלים ברווחי ה-Pool. שהייה מעבר למועד כאמור תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

6. <u>חובות הבעלים</u>

6.1. הבעלים לא יסיר מהנכס רהיטים, פריטים נלווים, מצעים או ציוד שמצוי בנכס.

6.2. הבעלים אינו רשאי להטיל שום הגבלות על השימוש בנכס ו/או על השכרתו ו/או על שיווקו.

6.3. הבעלים מתחייב לכסות את דמי הנהלת החשבונות והדיווח האישיים לצורך מעקב והגשת המסמכים הנדרשים לרשויות הקפריסאיות.

6.4. הבעלים אחראי, אם מרצונו ואם כחובה, להירשם ברשות המיסים ולקבל מספר רישום מע"מ, וכן לגבות מע"מ בשיעור החל על ההכנסה מפעילות ה-Pool ולהעביר אותו בזמן לרשויות המע"מ. הבעלים מכיר בכך שהשירותים המסופקים על ידי Liv הם לצורכי דיווח ועמידה בדרישות המע"מ בלבד ואינם מהווים ייעוץ משפטי או פיננסי. כל סיכון או חבות הקשורים בתשלומי מע"מ, בדיקות מס או שינויי רגולציה מוטלים אך ורק על הבעלים.

6.5. הבעלים מתחייב לשלם את הסכום עבור רישום הנכס ברשויות כ"מקום אירוח לשירות עצמי" לפי חוקי קפריסין.

6.6. הבעלים מתחייבים לשלם את דמי הביטוח המוזכרים בסעיף 3.9 לעיל וכן כל מס אחר החל על הנכס.

7. <u>מכירת הנכס</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, והסכם זה מחייב את הרוכש החדש כאילו היה צד לו.

7.2. הבעלים מתחייב למסור לחברת הניהול, בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד חתימת הסכם ההעברה עותק של הסכם זה, חתום כדין על ידי הרוכש. אם המכירה מתבצעת במהלך התקופה ההתחלתית, הרוכש ייכנס באופן אוטומטי לנעלי הבעלים בכל ההיבטים לפי הסכם זה ויהיה מחויב במלואו עד סיום התקופה ההתחלתית. אם המכירה מתבצעת לאחר שמומשה תקופת האופציה, זכותו של הרוכש לשלוח הודעת סיום של הסכם זה תהיה בהתאם לסעיף 3.5 לעיל.

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 הניהול את הזכות לסרב להכיר ברוכש כ"בעלים" לעניין הסכם זה, להשעות את מתן שירותי הניהול ו/או את חלוקת רווחי ה-Pool לבעלים ו/או לגבות מהבעלים המעביר כל נזק, עלות או הוצאה שנגרמו עקב א עמידה זו, וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת לה בדין.

8. <u>מסירת הנכס</u>

8.1. הבעלים מעניק בזאת לחברת הניהול את הסמכות לקבל את החזקה בנכס בשמו מאת איוויב והוא ממנה ומעניק לעובד ו/או סוכן ו/או עורך דין של Liv (להלן: "**הנציג המורשה**") את הסמכות המלאה בכל הנוגע לקבלת החזקה בנכס. סמכות זו כוללת, אך אינה מוגבלת לבדיקת הנכס, חתימה על כל

מסמך נדרש (דוגמת מכתב מסירה המצורף **כנספח א'**) ונקיטת כל פעולה הדרושה להשלמת תהליך המסירה.

8.2. עם קבלת החזקה בנכס על ידי הנציג המורשה, ייחשב הבעלים כאילו קיבל את הנכס בעצמו באופן אישי. לאחר קבלת החזקה איוויב תשוחרר מכל התחייבות נוספת בנוגע למסירת הנכס לפי הסכם המכר.

8.3. לצורך מסירת הנכס, הבעלים יחתום על ייפוי הכוח המצורף **כנספח ב'** ביום חתימת הסכם זה.

9. **הפרה וסיום ההסכם**

9.1. כל הפרה על ידי הבעלים של אחד מהסעיפים 1, 3, 5, 6, 7 או 8 תיחשב הפרה מהותית של הסכם זה על ידי הבעלים.

9.2. במקרה של הפרה מהותית Liv תשלח לבעלים הודעה המפרטת את ההפרה ואם הבעלים לא יתקן את ההפרה המצוינת בתוך שבעה (7) ימים מקבלת ההודעה, ל-Liv תהיה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לסיים את ההסכם עם הבעלים ולהוציא את הנכס של הבעלים מפעילות ה-Pool ו/או להשעות את חלוקת רווחי ה-Pool לבעלים עד למועד תיקון ההפרה.

9.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ל-Liv תהיה הזכות לקזז מחלקו של הבעלים ברווחי ה-Pool כל עלות שנגרמה או כל הפסד שספגה Liv כתוצאה מאי-עמידתו של הבעלים בהוראות הסכם זה.

9.4. אם ההפרה היא כזו שמביאה להסרת הנכס מפעילות ה-Pool, הבעלים יאבד את חלקו ברווחים עבור תקופת ההפרה.

10. **המחאת זכויות**

לחברת Liv תהיה הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה ללא הסכמה מוקדמת בכתב מהבעלים.

11. **הודעות**

11.1. כל הודעה או דרישה על פי הסכם זה תהיה בכתב ותישלח באמצעות דואר אלקטרוני.

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

12. **ויתור**

אי מימוש או עיכוב במימוש מצד חברת הניהול 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.

13. **פרשנות**

13.1. הנספחים מהווים חלק מהסכם זה ויהיו בעלי אותו תוקף כאילו היו מצוינים במפורש בגוף ההסכם, וכל הפניה להסכם זה כוללת את הנספחים.

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

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

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

13.5. 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.

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

14. **כללי**

14.1. הסכם זה כולל את מלוא ההבנות וההסכמות בין הצדדים לעניין ניהול הנכס לצורך מתן שירותי אירוח לצדדים שלישיים.

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

14.3. 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 הניהול.

14.4. 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.

14.5. 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.

14.6. 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.

14.7. 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.

15. **<u>הדין החל וסמכות שיפוט</u>**

הסכם זה יהיה כפוף ויפורש בהתאם לדיני הרפובליקה של קפריסין. הצדדים מסכימים כי לבתי המשפט של הרפובליקה של קפריסין תהיה סמכות שיפוט ייחודית לדון בכל מחלוקת הנובעת מהסכם זה או בקשר אליו.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

הבעלים	**Liv & Co Ltd**

נספח א' – מכתב מסירה
קבלת מסירה בלתי חוזרת

אני, החתום מטה, **עידית שמע ו/או יוגב מונדרי**, מטעם ובשם [שם הרוכש] ("**הרוכש**"), של הנכס [מספר הנכס] בפרויקט בשם Cyprus valley (להלן: "**הנכס**"):

מאשר/ת כי הרוכש רכש את הנכס הנ"ל מ-Ewave Cyprus valley LTD ("**המוכר**") וכי אני מצהיר/ה בזאת בשם הרוכש כי אני מאשר/ת את קבלת הנכס הנ"ל בהתאם למכתב הקבלה החתום מיום [תאריך] לשביעות רצונו המלאה, וכי קיבל את מפתחות הנכס.

בנוסף, אני מצהיר/ה בזאת את הדברים הבאים:

1. הרוכש נושא באחריות מלאה לנכס שנמסר לו ומכיר בכך כי אין כל אחריות על המוכר לגבי הנכס, בכפוף לתנאי הסכם המכירה בכל הנוגע לכל פגם בנכס.
2. הרוכש מתחייב לא לבצע כל שינוי במטרה לקבל היתרים, תעודות בעלות או ייפוי זכויות נפרד עבור הנכס.
3. הרוכש מתחייב להשתתף ולשלם את פרמיית הביטוח שתוצע לו על ידי חברת ביטוח מוכרת.
4. מטעם הרוכש, בדקתי את הנכס והמצאתי כי הוא עומד לשביעות רצוננו המלאה בהתאם לתנאי הסכם המכירה.
5. הרוכש סבור כי המוכר מילא את כל התחייבויותיו הנובעות מהסכם המכירה שנחתם בינינו.

הרוכש.....
עדים: .....

[נציג מורשה]
תאריך חתימה: [תאריך]

נספח ב' – ייפוי כוח מיוחד

ייפוי כוח מיוחד זה ניתן ביום [תאריך] (להלן: "**ייפוי הכוח המיוחד**")

אני החתום מטה, _____, מחזיק דרכון מס' _____ ומספר ת"ז ישראלי _____, מייפה בזאת באופן בלתי חוזר את כוחם של הגב' רונית אמיר יניב (ת"ז ישראלית 3-5956547-0 ודרכון 35212557) ו/או הגב' עדית שמע (ת"ז 1399930), לשמש כמיופיי כוחי האמיתיים והחוקיים, לפעול בשמי ובמקומי, לביצוע, ללא הגבלה, כל אחד או יותר מן המעשים, הפעולות והעניינים שלהלן, בנוגע לנכס המתואר מטה:

1. לחתום ו/או לבצע בשמי כל חוזה ו/או הסכם ו/או מסמך ו/או שטר לרכישה, לכל סכום ובכל תנאי, ובכפוף לכל משכנתא ובכל תנאיה, ו/או השכרה ו/או מסירת הנכס, ו/או לבצע כל תיקון ו/או שינוי ו/או נספח לאמור ולבצע כל פעולה רלוונטית בשמי, הנוגעת לרכישה ו/או להשכרה ו/או למכירת הנכס ולמסירתו, ו/או להגשת הסכם המכר ללשכת רישום המקרקעין לביצוע בעין.
2. להופיע בפני לשכת רישום המקרקעין במחוז לרנקה, שבה מופקד הסכם המכר /(ΠΩΕ) לטובתי, ולבצע כל חתימה, הצהרה, בקשה ו/או פעולה אחרת כפי שתידרש על ידי לשכת המרשם המחוזית האמורה, לצורך משיכת ו/או מחיקת הסכם המכר האמור מרישומי הלשכה. לחתום בשמנו על כל מסמך ו/או מכתב ביטול ו/או הסכם ביטול ולבצע כל פעולה אחרת הנדרשת והרצויה לצורך המשיכה ו/או המחיקה ו/או הביטול של הסכם המכר האמור.
3. לבצע ולחתום בשמי על הצהרת TYPE A אשר מונפקת על ידי הבנק בהתאם לסעיף 3 Aלחוק הקניין במקרקעין (ביצוע בעין).
4. לחתום ו/או לבצע בשמי כל חוזה ו/או הסכם ו/או מסמך ו/או שטר ו/או הסכם תיקון ו/או נספח ולבצע כל פעולה רלוונטית בשמי, לכל צורך של שינוי ו/או החלפה ו/או תיקון ו/או הסרה ו/או הוספה של מקום החניה ו/או המחסן המשויכים לנכס.
5. לקבל את מסירת הנכס בשמי ולחתום על כל קבלה ו/או אישור ו/או מסמך ו/או מכתב לצורך זה.
6. להגיש כל הסכם מכר ו/או הסכם ללשכת רישום המקרקעין לביצוע בעין, ולחתום ולבצע בשמי כל בקשה, הצהרה, שטר או מסמך הנדרש להגשה.
7. לבחור, לרכוש ולקבל מסירת ריהוט בשמי, ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך רכישת הריהוט, לרבות חוזים, הסכמים וקבלות, לכל סכום ובכל תנאי. לתאם את מסירת הריהוט והתקנתו.
8. לנהל משא ומתן, להתקשר ולחתום בשמי על כל פוליסת ביטוח או הסכם ביטוח. לבצע כל תיקון או שינוי בפוליסות ביטוח קיימות, לפי הצורך. להגיש תביעות, להעביר מסמכים ולקיים תקשורת עם חברת הביטוח בכל עניין הקשור לכיסוי הביטוחי. לשלם את פרמיות הביטוח מכספי ולנהל כל פעולה פיננסית רלוונטית.
9. להופיע בפני כל רשות ממשלתית, עליונה או מקומית, גוף ציבורי, לשכת רישום מקרקעין, מנהלה מחוזית, מחלקה ממשלתית, אגודה, פירמה או חברה ציבורית או פרטית, או כל אדם, ולחתום או לבצע כל בקשה, הצהרה, שטר, מסמך או הסדר עם הרשויות או האנשים כאמור, לצורך ביצוע ו/או אפשרות ו/או היתר להעברת הבעלות בנכס המתואר מטה, בכל סכום ובכל תנאי.
10. לשלם כל אגרה, לרבות מס בולים, מס רכישה, דמי העברה בלשכת רישום המקרקעין וכל אגרה אחרת לכל רשות ממשלתית, עליונה או מקומית, גוף ציבורי, מחלקה ממשלתית, אגודה, פירמה או חברה ציבורית או פרטית, על מנת לבצע את העברת הבעלות בנכס המתואר מטה בשמי, בכל סכום ובכל תנאי.
11. להופיע בפני כל רשות מס, רשות מס מחוזית או רשות ממשלתית, ולחתום או לבצע או להגיש כל בקשה, הצהרה, שטר, מסמך או הסדר מול כל רשות מס או אדם, לצורך קבלת מספר זיהוי מס בקפריסין ו/או רישום במע"מ ו/או בקשה לשיעור מע"מ מופחת (5%) על רכישה/בניה של דירה חדשה ברפובליקה, ו/או כל בקשה/מכתב רלוונטיים אחרים למיסוי/מע"מ, ולקבל את כל האישורים, אישורי המס, ואישורי מס שבח הדרושים.
12. להופיע בפני כל רשות ממשלתית, עליונה או מקומית, גוף ציבורי, מחלקה ממשלתית, אגודה, פירמה או חברה ציבורית או פרטית, או כל אדם, ולחתום או לבצע כל בקשה, הצהרה, שטר, מסמך או הסדר עם הרשויות כאמור, לצורך ביצוע העברה ו/או חיבור ו/או חידוש של שירותי התשתיות של הנכס המתואר מטה על שמי.
13. לשלם כל סכום הנדרש על ידי כל רשות ממשלתית, עליונה או מקומית, גוף ציבורי, מחלקה ממשלתית, אגודה, פירמה או חברה ציבורית או פרטית, או כל אדם, לצורך ביצוע החיבור ו/או ההעברה ו/או החידוש של שירותי התשתיות של הנכס המתואר מטה על שמי.

14. להופיע בפני רשות החשמל של קפריסין ולחתום או לבצע כל בקשה, הצהרה, שטר, מסמך או הסדר עם רשות החשמל לצורך ביצוע ההעברה על שמי ו/או שינוי כתובת ו/או חיבור ו/או חידוש אספקת החשמל לנכס המתואר מטה.
15. להופיע בפני רשות המים ולחתום או לבצע כל בקשה, הצהרה, שטר, מסמך או הסדר עם רשות המים לצורך פתיחת חשבון או העברת חשבון קיים על שמי ו/או שינוי כתובת ו/או חיבור ו/או חידוש אספקת המים לנכס המתואר מטה.
16. להופיע בפני רשות התקשורת של קפריסין (CYTA) ו/או כל חברת תקשורת אחרת ולחתום או לבצע כל בקשה, הצהרה, שטר, מסמך או הסדר לצורך פתיחת חשבון או העברת חשבון קיים על שמי ו/או שינוי כתובת ו/או חיבור ו/או חידוש אספקת האינטרנט ו/או קו הטלפון לנכס המתואר מטה.
17. להופיע בפני כל עירייה ו/או גוף ולחתום או לבצע כל בקשה, הצהרה, שטר, מסמך או הסדר הדרושים לצורך פתיחת חשבון או העברת חשבון קיים על שמנו לתשלום אגרת עירייה ו/או אגרת ביוב על נכס מקרקעין עבור הנכס המתואר מטה.

אני מצהיר בזאת כי אני מכיר ומתחייב לקבל כל פעולה וחתימה של הנציג שלי לפי מסמך זה כחוקית ותקפה כאילו נעשתה על ידי באופן אישי.
ייפוי כוח זה יישאר בתוקף עד לביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל.

תיאור הנכס:
[מספר נכס] בקומה [מספר קומה] יחד עם חניה מס' [מספר חניה], נבנה על מקרקעין עם מספר רישום 0/2699, גיליון/תכנית: 41/11, חלקה 0, מגרש 251, הממוקם בפילה, לרנקה, קפריסין.

.....

שם
דרכון מס' [מספר]
תאריך: [תאריך]