



## הסכם התקשרות עבור ליווי ברכישת נדל"ן בקפריסין

### חבילת "מסלול מושלם"

אנו מודים לכם על בחירתכם בחבילת "מסלול מושלם" לקראת רכישת הנדל"ן שלכם בקפריסין.

חבילת "מסלול מושלם" מתאימה במיוחד למשקיעים אשר מתכננים לקנות נכס באזור פאפוס, קפריסין, להשקעה או למגורים, ומעוניינים בסיוע צמוד והכנת תכנית השקעה/רכישה ספציפית עבורם. השירות כולל איתור נכסים אשר עונים על תכנית ההשקעה/רכישה, וליווי צמוד לכל אורך התהליך מקצה לקצה.

#### הנקודות המרכזיות:

- ייעוץ/הדרכה/ניתוח נדל"ן בקפריסין בכלל ובפאפוס בפרט.
  - ניתן לקבל את הייעוץ בכל דרך שתעדיפו - טלפון, זום, וואטסאפ, או פגישה פנים אל פנים בפאפוס.
  - קבלת "המדריך לרוכש הנדל"ן בפאפוס": נשלח לכם מצגת מפורטת עם הסברים בכל הנושאים שקשורים להחלטת הקניה
  - חקר צרכים דקדקני מולכם, תוך הצגת ההזדמנויות והאופציות הקיימות בשוק.
  - הייעוץ יכול לעסוק בכל נושא שבו תבחרו - הדרכה כללית, סקירת נכס ספציפי, פגישה בנכס עצמו, ניתוח הזדמנות השקעה, מיסוי נדל"ן בקפריסין, ספקי שירות ועוד. אנו נהיה זמינים עבורכם לכלל השאלות והמחשבות.
- בניית תכנית השקעה/רכישה - מותאמת אישית, מבוססת יעדים ותשואות, בהתאם לצרכים שהוגדרו.
- איתור נכסים המבוסס על תכנית ההשקעה/רכישה - איתור נכסים ספציפיים והצגתם תוך ניתוח כל אחד מהם - יתרונות / חסרונות / פוטנציאל.
- סיור על הקרקע בפאפוס / סיור וידיאו בנכסים (לבחירה) - לאחר החלטה משותפת על נכסים אותם תרצו לראות, תוכלו לבחור להגיע לפאפוס או לבצע סיור וידיאו באמצעותנו. אנו נתאם עבורכם את הביקור ואת הסיור בנכסים. אנו נלווה את הסיור על הקרקע וננתח את הנכסים בפועל.
- ליווי מלא בהתקשרות מול כלל הספקים (עו"ד, בנקים, טאבו, סוכני נדל"ן, יזמי נדל"ן וכיו"ב) כולל ייעוץ על מרכיב השכר שלהם ועל טיב השירות.

## הצעת התקשרות זו כוללת:

- שיחות יעוץ בטלפון או וידאו על פי בחירתכם
  - השיחות נועדו לברר מולכם את מטרת ההשקעה ולענות על כל שאלותיכם בנושא תהליך הקניה.
  - לקראת השיחה נישלח לכם מצגת מפורטת עם תקציר המידע שחשוב לדעת לקראת קניית נכס בקפריסין. בשיחה נעבור יחד על כל הנושאים באופן מסודר.
  - נעזור לכם להתמקד בסוג הנכס הנכון לכם ונתמקד בנושאים הבאים -
    - מגמות שוק הנדלן בקפריסין בכלל ובפאפוס בפרט.
    - הדרכת שכונות ואזורים ספציפיים באזור פאפוס – טווחי מחירים / פוטנציאל רווח / יתרונות וחסרונות.
    - השוואת סוגי נכסים – וילה / בונגלו / דירה / טאון-האוס / קומפלקסים
    - נכס חדש או יד שניה? יתרונות וחסרונות
    - השכרה לטווח ארוך או לטווח קצר? מה עדיף?
    - רישום על שמכם או פתיחת חברה?
    - מיסים בקפריסין ומיסים בישראל על נכס בקפריסין
    - משכנתאות בקפריסין – איך והאם כדאי לקבל משכנתה בקפריסין?
    - תהליך הרכישה – חוזים / בדיקת נאותות / העברת טאבו ( Title Deeds )
    - ניהול בשלט רחוק – איך עושים את זה?
    - נתני השירות השונים ומחירים
- בניית תכנית השקעה/רכישה מותאמת אישית
  - על בסיס שיחת הייעוץ הראשונית והמחשבות שיעלו בעקבותיה, נבצע חקר צרכים מעמיק וניתוח של ההשקעה/רכישה אשר אתם מעוניינים לעשות.
  - על בסיס הממצאים נבנה יחדיו תכנית השקעה אישית ומותאמת במיוחד עבורכם אשר תגלם את הצרכים והרצונות שלכם בצורה המיטבית. נאשר את התוכנית ונצא לדרך לאיתור הנכסים שעונים באופן הטוב ביותר על תכנית ההשקעה שלכם.
- חיפוש נכסים מתאימים
  - על בסיס תכנית ההשקעה שיצרנו יחדיו, נחפש עבורכם נכסים מתאימים באזור פאפוס, קפריסין.
  - כמה ימים לקראת הגעתכם לסיור נכסים בפאפוס, ניבנה רשימת נכסים נבחרים שיוצגו בפניכם במהלך הסיור.
- תאום סיור הנכסים שלכם בפאפוס (או בווידאו)
  - בתאום עמכם, יקבע התאריך לסיור הנכסים בפאפוס או לסיור הוידאו
  - במהלך הביקור נערוך יחד סיור נכסים שנבחרו מראש על בסיס תכנית ההשקעה (או סיור וידאו מלא בנכסים שנבחרו מראש)
- תאום והשתתפות בפגישות בפאפוס
  - לפי הצורך, נתאם לכם פגישות עם ספקי שירות שונים באזור, למשל – משרדי תיווך, עורך הדין שבחרתם, בנק לפתיחת חשבון, חברת ניהול נכסים, או כל ספק אחר. ניתן גם לבצע הכרות באמצעות המייל.

- לפי הצורך, נשתתף אישית בפגישות שתואמו מראש
- ליווי התהליך עד הרישום בטאבו: לאחר שבחרתם נכס לקניה ושילמתם מקדמה למשרד התיווך או הקבלן, עורך הדין שבחרתם יקדם את תהליך בדיקת הנכס, חתימה על הסכם רכישה והעברת הנכס על שמכם בטאבו הקפריסאי. במידה ותרצו, נסייע במעקב מול משרדי התיווך / הקבלנים ועורך הדין שהתהליך מתקדם כשורה.

## עלויות: חבילת 'מסלול מושלם' - 980 אירו\*

- \* בקנית נכס, עלות החבילה תשמש כ"דמי רצינות" בלבד והתשלום יוחזר ללקוח בסיום העסקה הכוללת)

## הבהרות

- **יעוץ בשיחות טלפון / וידאו:** שיחת יעוץ ראשונית ממוצעת נמשכת כשעה בה נעבור יחד על מצגת מפורטת שתשלח אליכם לקראת השיחה. השיחות יעשו בטלפון או בווידאו (למשל ווטסאפ) לפי בחירתכם ובתאום מראש בלבד. שיחות היעוץ מוגבלות למקסימום שתי שיחות ולזמן מצטבר של שעתיים
- **חיפוש נכסים מתאימים:**
  - חיפוש הנכס המתאים לכם, יחל מייד עם סיום שיחת היעוץ הראשונית.
  - על מנת לקבל כיסוי מקסימלי של נכסים פוטנציאליים, נסרוק את שוק הנדל"ן באזור, כולל פניה לרוב משרדי התיווך הגדולים ו/או לחברות הבניה המרכזיות באזור, ונבחן נכסים מתאימים טרום הגעתכם.
  - כדי להבטיח שהנכסים הנבחרים עדין רלוונטיים, מספר ימים לפני הגעתכם נרענן את החיפוש.
- **טיפול ותאום הביקור שלכם בפאפוס:**
  - הביקור בפאפוס: לצרכי הסכם זה, הביקור מוגדר כביקור של יום וחצי (היום הראשון מוקדש ברובו לסיור נכסים ומשא ומתן והיום השני לפגישות המשך שונות)
  - טיסות: **בטרם** הזמנתם טיסות, יש לעדכן אותנו בפרטים מראש ולקבל אישור מאיתנו שניתן לקיים את הביקור בימים שנבחרו.
  - סיור נכסים: סיור הנכסים נמשך כ 5-7 שעות ויתקיים ביום הראשון לביקורכם. בסיור נציג לכם **עד 10 נכסים** שונים שבחרנו לכם מתוך כלל הנכסים בשוק, בהתבסס על הצרכים ותוכנית ההשקעה שנקבעו.

- **מירב המאמצים:** החברה מתחייבת לעשות את מירב המאמצים לאתר ולהציג בפני הלקוח את הנכסים המתאימים ביותר בהתאם לפרמטרים שנקבעו מראש. האחריות על רכישת נכס בסיום הסיור תלויה בהחלטת הלקוח בלבד.
- **תאום והשתתפות בפגישות שונות:** על בסיס הצלחת סיור הנכסים, נתאם, ואם יש צורך גם נשתתף, בפגישות עם -
  - **משרד תיווך או חברת בניה:** במידה בחרתם נכס שאתם מעוניינים לקנות, המשא ומתן על המחיר נעשה מול משרד התיווך שמיצג את המוכר. אנו נשתתף בפגישה ונשמח לעזור לכם לנהל את המשא ומתן בצורה מיטבית. חשוב לזכור – לקונה נכס בקפריסין אין תשלום על תיווך. ליווי דומה יינתן גם במידה והנכס נרכש מחברת נדל"ן באופן ישיר.
  - **עורך דין קפריסאי:** לצורך רכישת נכס בקפריסין יש לשכור עורך דין קפריסאי מטעמכם. נשמח להמליץ לכם על מספר עורכי דין שכבר יצגו בהצלחה מספר רב של לקוחות שלנו בעבר. בפגישה הראשונה עם משרד עורך הדין שבחרתם, תחתמו על יפוי כוח לעורך הדין שיאפשר לו לפעול בשמכם.
  - **פתיחת חשבון בנק:** אין חובה לפתוח חשבון בנק כדי לקנות נכס בקפריסין, אך במקרים רבים הלקוחות שלנו מבקשים לפתוח חשבון בנק בשלב כל שהוא בתהליך. בפתיחת חשבון בנק בקפריסין תדרשו להכין מראש מספר מסמכים בישראל, חלקם מתורגמים לאנגלית. באם תבקשו לתאם פגישה בבנק לקראת פתיחת חשבון, נשלח לכם מראש את רשימת המסמכים שיש להביא עמכם לפגישה. נשמח להציג אתכם בפגישה הראשונית בבנק אך אנו מבקשים להבהיר מראש שההתקדמות בפתיחת חשבון בנק בקפריסין תלויה בעיקר ביכולת שלכם לספק לבנק הקפריסאי את המסמכים הדרושים על פי דרישתם.
- **לאחר הרישום בטאבו והעברת המפתחות:** הנכס בשלב זה שייך לכם ונשמח לייעץ לכם בכל נושא בהמשך הדרך ולחבר אתכם לגורמים רלוונטיים. אנו מציעים שירות ניהול ללקוחות שלנו, לנכסים המושכרים לטווח ארוך בלבד. שירות זה הינו במחיר נפרד שאינו קשור לדמי ההתקשרות הראשונית.
- **רכישת נכס מרחוק ללא ביקור בפאפוס:**
  - **סיורים מקדימים:** במקרה בו החלטתם לבחון נכסים על בסיס תכנית ההשקעה ללא ביקור בקפריסין, אנחנו נבצע סיור נכסים מלא ללא נוכחותכם ורק אז נקבע איתכם סיור וידאו ישיר בכמה נכסים שנבחרו על ידינו.
  - **סיורי וידאו:** סיורי וידאו ישירים יתבצעו בווידאו של ווטסאפ בעד 3 נכסים שבחרנו בהתאם לתוכנית ההשקעה. בווידאו הישיר נראה לכם את הנכס כולו ואת האזור שבו הוא נמצא ונענה על שאלות. בנוסף, נשלח לכם וידאו של כל נכס כדי שתוכלו לראות את הנכסים שוב בזמנכם החופשי.
  - **משא ומתן ועורך דין:** באם בחרתם נכס מסוים נעזור לכם לנהל משא ומתן למול המוכר. במקרה של הסכמה תתבקשו לשלם מקדמה בכרטיס אשראי למשרד התיווך.

כדי שעורך הדין שבחרתם יוכל לפעול בשימכם בקפריסין, תתבקשו לחתום על ייפוי כוח בשגרירות קפריסין או שגרירות אירופית אחרת בישראל.

- תנאי תשלום:

- תשלום מראש של 980 אירו על חבילת "מסלול מושלם".
- התשלומים בכרטיס אשראי או בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של החברה (תשלום במטבע אירו או ב- ש).  
○ לא ניתן לבטל את רכישת החבילה לאחר התשלום.
- בקנית נכס, עלות החבילה תשמש כ"דמי רצינות" בלבד והתשלום יוחזר ללקוח בסיום העסקה הכוללת.

**בחתימתנו מטה אנו מאשרים את הכתוב בהסכם לעיל על כל סעיפיו ופרטיו ומאשרים באופן רשמי את תנאי היעוץ והתשלום.**

תאריך \_\_\_\_\_

שם הלקוח \_\_\_\_\_

חתימת הלקוח \_\_\_\_\_