

ייפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו החתום/ים מטה :

ת.ז. _____
ת.ז. _____

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים ומייפה/ים בזה את כוחם של :

עוה"ד עמנואל יוזק ו/או רון מלכין ו/או בר מעברי קארפ ו/או שגיב דפנה ו/או מרתה אוברין ו/או דניאל לוי ו/או כל עורך דין ממשד יוזק את מלכין עורכי דין ונוטריון ממשד ברח' יוסף לישנסקי 4 בראשון לציון ו/או עו"ד דבורה ברוך, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשינו ולפעול ולעשות בשמינו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתאות ו/או רישום הערת/ות אזהרה :

1. לקבל ו/או לרשום בשמינו ובשבילינו, בבעלות ו/או בחכירה ו/או בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת את הנכס/ים המפורטים בסעיף 28 להלן ו/או כל חלק מהם (להלן: "**הנכס/ים**") ו/או לעשות כל פעולה אחרת בנכס/ים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכס/ים, הכל כפי שיראה למורשינו הנ"ל או מי מהם, לפי שקול דעתם הסביר.

2. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות האחרות, הארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה וגם/או החלים על הנכס/ים וגם/או הדרושים עבור רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן המטרות, כמו כן לחייב את חשבוננו בבנק, כמוגדר להלן, וכן לגבות מאיתנו כל כספים שיהיו דרושים ונחוצים לשם ביצוע האמור ביפוי כח זה.

3. למשכן ו/או לשעבד את זכות הבעלות ו/או זכות החכירה ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו במקרקעין, במשכנתא בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך שימצאו לנכון כל אחד ממיפוי כוחנו, לטובת כל בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או חברת ביטוח ולחתום בשמינו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם כך (להלן: "**הבנק**" או "**מוסד פיננסי**" או "**חברת הביטוח**") או לפקודתו או בכל צורה ואופן כמשכנתא או כמשכנתאות, לפי התנאים ולאותה תקופה כפי שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק ו/או למוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח ו/או לחברה מאיתנו ללא הגבלה בסכום הכולל ו/או באותו סכום שיורה הבנק או המוסד הפיננסי או חברת הביטוח, והכל בהתאם לאמור בהסכם המכר.

4. לחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטר מכר, שטר חכירה, חוזה חכירה, שטר העברת זכויות, בקשה להעברת זכויות חכירה, מש"ח, שטר משכנתא, בקשה לכתב התחייבות לרישום משכנתא, הודעות משכון זכויות חוזיות, הערות אזהרה ו/או כל מסמך הנוכח בחוזה המכר עם הממכר ו/או הבניין ו/או המקרקעין, כמפורט בהסכם המכר ו/או כל מסמך הנחוץ לפי ראות עינינו ושיקול דעתו הסביר של כל אחד ממיפוי כוחינו ובכפוף להוראות הסכם המכר והוראות כל דין, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רשום המקרקעין על שמינו את הממכר ו/או חלקינו במקרקעין בבעלות או בזכויות החכירה או בכל דרך אחרת אפשרית, וכן את חלקי הפרויקט, הרכוש המשותף, מחסן ו/או חצר ו/או גג הצמודים לו (אם צמודים), אותם רכשנו מאת המוכרת על פי חוזה המכר, וכן לחתום על כל תכנית, מפה, התחייבויות למיניהן, וכל מסמך אחר כאמור לעיל, שיהיו דרושים לצורך ביצוע כל פעולה ללא יוצא מן הכלל הן בלשכת רישום המקרקעין, והן בכל משרד ממשלתי ו/או אחר הבאה להבטיח את המוכרת ו/או אותנו ו/או את זכויות רוכשי הדירות בפרויקט נשוא חוזה המכר ו/או המתייחסים למקרקעין, ו/או לפרויקט ו/או לממכר הנ"ל כפי שיהיה מספר המקרקעין מפעם לפעם כתוצאה מפעולות איחוד חלקות ו/או חלוקה מחדש ו/או רישום הבית/בתים משותפים על המקרקעין הנ"ל ו/או חלקה ותת חלקות מהמקרקעין הנ"ל ולחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר להבטחת זכויות הרשות המקומית לצורך העברת שטחים המיועדים לצרכי ציבור והעברתם על שם הרשות המקומית.

5. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני ממונה על רשום מקרקעין ו/או מפקח על הבתים המשותפים ו/או רשום מקרקעין ו/או רשם המקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רשום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רשום שכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות תכנון ובניה, נוטריון ציבורי, במשרד ההוצאה לפועל, במשרד המפקח על מטבע חוץ, רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, ובכלל בכל המשרדים הממשלתיים, העירוניים הציבוריים ואחרים לחתום בשמינו ובמקומינו על כל חוזה לרבות חוזה חכירה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה ו/או כל מסמך אחר הדרושים לרישום זכויותינו וכן לבצוע כל הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח זה ו/או דרושים לשם בצוע הפעולות הנקובות ביפוי כח זה.
6. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון ו/או כל חוק אחר שבתוקף או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין ו/או חוק המשכון, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל. או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרשום משכנתא ו/או משכנתאות, לרשום פרצלציה ו/או רפרצלציה, לרשום הערות אזהרה, ליחד הערות אזהרה, לחתום על מסמכים לביטול ו/או מחיקה של רישום הערות אזהרה בהתאם להוראות חוזה זה, לדרוש רשום הנכסים ו/או הפרדה ו/או אחד בכל דרך שימצאו לנכון. לחתום על כל מסמכים לרישום בפנקסי הבתים משותפים ו/או תקונם ו/או בטולם. לתבוע חלקות, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת החזקה, הסרת עקול, וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים לנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים, ו/או לפרק שותפות ו/או ליצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמינו ובמקומינו, לחתום בשמנו על הסכם/מי ניהול ו/או אחזקה עם גוף מכל מין וסוג אשר ימונה לביצוע ניהול ו/או אחזקת מבנים ומתקנים אשר יהיו רכוש משותף.
7. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם. לפי ראות עינינו/הם של מורשינו הנ"ל.
8. כל מה שיעשה/ מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע ליפוי כח זה יחייבו/ אותינו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכחינו והרינינו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשינו שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחחרים אותם/ם מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
9. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר יפורש במובן הרחב ביותר מאחר ותלויות בו זכויות צד ג' ועל כן לא יהיה ייפוי כוח זה ניתן לביטול ו/או לשינוי והננו מאשרים בזאת את כל הפעולות שיעשו באי כוחנו הנ"ל בתוקף ייפוי כוח זה, ייפוי כוח זה יישאר בתוקפו גם אם חס וחלילה נלך לעולמנו ו/או ימונה לנו אפוטרופוס ו/או כונס נכסים בפשיטת רגל ו/או אם חו"ח נאבד את כשרותינו המשפטית בכל דרך אחרת.
10. כל אחד ממורשינו יהיו רשאים לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח זה גם לזכות עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי יפוי כח זה או כל יפוי כח אחר שניתן ו/או ניתן על ידינו בקשר לנכסים. וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם על אחרים.
11. אם יבוטל חוזה המכר שנחתם ביננו לבין המוכרת, כדין, להודיע לכל הרשויות והגורמים הנוגעים לענין, אודות ביטול חוזה המכר, ולקבל בשמנו ובמקומנו אישורים על כך. להסכים לביטול ולבטל כל הערה ו/או התחייבות שנרשמו לטובתנו בכל מרשם שהוא, לרבות הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו, אם נרשמה, בגין הממכר, למחקה ולחזור לרשמה ו/או ליחדה לממכר כשירשם הבניין כבית משותף, ולחתום בשמנו ובמקומנו על מסמך ו/או שטר הנדרשים לצורך כך.
12. לרשום ו/או להסכים לרישום ו/או לביטול ו/או למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובתנו בגין הממכר וזאת לצורך רישום משכנתא לטובת הגוף המלווה לפרויקט במקרקעין, וכן לרשום לאחר רישום המשכנתא הנ"ל את הערת האזהרה לטובתנו ו/או לטובת כל צד ג' אחר לרבות בנק מממן מטעמנו.
13. מיופה כוחנו יהיה רשאי לרשום כל הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת צדדי נוספים ו/או למחוק כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו על המקרקעין ולפעול למימוש משכנתא שנרשמה על זכויותינו במקרקעין, בין בדרך מכירת זכויותינו ובין בכל דרך אחרת שהיא, ובהקשר לכך לבקש רישום ולבצע כל פעולה ו/או רישום ו/או ביטול

משכנתא לטובת הבנק על אף הערת האזהרה שלטובתי/נו, לחתום בשמי/נו על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק, ולחתום על כל שטר ו/או בקשה ו/או הסכמה כלשהי הנדרשת לקבלת משכנתא מהבנק ו/או הקשור לנכס/ים אשר נדרשת מרשות רישום המקרקעין.

15. לקבוע את הרכוש המשותף של הבניין לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה או למספר יחידות בבית המשותף, לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה אחת או למספר יחידות ו/או להעבירם מיחידה ליחידה לפי שיקול דעתם הסביר של ב"כ הנ"ל וכן לבקש ו/או להסכים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על מסמכים לתיקון צווי רישום שינתנו לגבי הבית המשותף.

16. לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בקרקע, על שמה של המוכרת כהגדרתה להלן ו/או לפקודתה ולרישום זכויות בדירה על שמי/נו, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כוח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.

17. לערוך ו/או להסכים לעריכת תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק, לחתום עליו, לשנות אותו או להחליפו לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב"כ הנ"ל. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יוכל התקנון לכלול הצמדת כל חלק מהרכוש המשותף ליחידה/דות מסוימת/ות של הבית המשותף וכן יוכל לקבוע את שיעור ההשתתפות בנשיאת הוצאות הבית המשותף ולתקנם ו/או לשנותם מעת לעת.

18. לייחד את הנכס כיחידת רישום נפרדת בצירוף חלק יחסי ברכוש המשותף לפי שיקול דעתם הבלעדי של ב"כ הנ"ל, ולצורך כך להסכים לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל רישום של זכות חכירה ו/או בעלות ו/או העברת זכות חכירה ו/או בעלות, לשנות ו/או לתקן את התשריט שצורף לשטר החכירה ואת גבולות הנכס, והכל לצורך רישום ו/או תיקון רישום של הבניין בבית משותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו בעניין רישום הבניין בבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות הנכס וקביעתו כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף.

19. מיופה כוחי/נו יהיה רשאי לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין הנ"ל, לרשמו בתור בית משותף ו/או לתקן רישום מסמכי בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969), למחוק, לתקן, לרשום כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה איחוד ובדרך כלל כל טרנוקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

20. לפעול לביטול הבטוחות או הערבויות שקיבלנו ו/או שנקבל על פי החוזה האמור לעיל ולהחלפתן בבטוחות או ערבויות אחרות, ככל שימצא בא כוחנו לנכון בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות כל דין.

21. לצורך האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הננו מסמיכים את מיופה הכח הנ"ל לפעול כדלקמן:

21.1. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף.

21.2. להופיע מפעם לפעם בפני רשויות התכנון המוסמכות או בפני כל רשות רלבנטית אחרת ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, ההתחייבויות, התעודות וכל המסמכים שידרשו.

21.3. לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה לטובתי/נו ו/או לטובת בנקים המממנים עבורי/נו את הרכישה ו/או לטובת צד ג' אחר אשר קנה את הזכויות במקרקעין מאיתנו, ולטובת מוסד בנקאי כלשהו ממנו לקח אותו צד ג' הלוואה למימון הרכישה ו/או לכל מטרה אחרת ולחדש ו/או לבטל הערות כנ"ל.

21.4. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מעריך או כל אדם אחר אשר שירותיו ידרשו במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.

21.5. להגיש ערר, ערעור וכל הליך משפטי אחר שימצאו לנכון בקשר עם היטל השבחה החל על הנכס/ים ולצורך זה להופיע בפני שמאי מכריע ו/או בתי משפט בכל דרגה שהיא ו/או כל רשות אחרת.

22. להופיע ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, לשכת המפקח/ת על הבתים המשותפים, מחלקת אגף מרשם והסדר מק

פשרות, כל מסמך ונייר אחר, לרבות תכניות, תשריטים וכיו"ב, ולעשות בדרך כלל כל פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל המקרקעין רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בוררות, ובלבד שהפעולות המנויות דלעיל נחוצות לשם קיומו וביצועו המלא של הסכם הרכישה.

23. מיופה כוחנו האמור יהיה רשאי להעביר ייפוי כח זה כולו או מקצתו, לבטל כל העברה שכזאת, להעבירו מחדש, לאחר או לאחרים.

24. אני/ו מסכים/מים כי באי כוחינו יהיו רשאים לייצג את צד ג' בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה בקשר למקרקעין, לרבות חתימה על בקשות ו/או שטרות ו/או כל מסמך אחר, בשמה של המוכרת ו/או בשם של מספר צדדים.

25. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר, והוא יהיה בתוקף גם לאחר מותינו ו/או במקרה שנוגדר כחסר/י כשירות ויחייב את יורשינו וכל הבא מכוחנו או במקומנו ואין אנו רשאים לבטלו או לשנותו. מובהר, כי זכויות הצדדים ובכללם זכויות החברה והבנק ובקיום ההתחייבויות הנובעות מכח הסכם הרכישה וזכויות הצדדים להסכם הרכישה תלויות בתוקפו של ייפוי הכח.

26. כל פעולה ו/או מעשה ו/או התחייבות שיעשו מרשינו הנ"ל על-פי יפוי כח זה ו/או בכל נוגע אליו, יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחינו ו/או בשמינו ו/או מטעמינו, ואני/ו מסכים/מים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל.

27. אני/ו מוותר/ים בזה ויתור גמור מלא ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמינו או על ידי מישהו אחר מטעמנו את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל וב"כ הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדינו או מהבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

28. יפוי כח זה מתייחס אך ורק לנכסים המהווה את יחידת הדיור אשר נרכשה על-ידנו (להלן: "הדירה") מ- **שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ ח.פ. 516988334** (לעיל ולהלן: "המוכרת") במקרקעין הידועים כמתחם מספר 2 מגרשים מספר 133,134,138,139 לפי תכנית 601-0455998 בגוש 39662 חלקה 1 בחלק, בשכונת **אקליפטוס** ביישוב **אופקים** וכל גוש ו/או חלקה ו/או חלקת משנה אחרת שתיווצרנה מהם בגין איחוד ו/או חלוקה (פרצלציה ו/או רפצלציה) ו/או תיקון ו/או רישום הבית בו נמצאים הנכס/ים, כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בין שהנכס/ים רשום/מים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שנכס/ים אלה ייוצרו ויירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרשום ו/או חידוש רשום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או חלוקה/ הפרדה (פרצלציה) של הנכס/ים או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

ולראיה באתי/נו על החתום היום _____:

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר את חתימת ה"ה שלעיל, לאחר שזיהיתי אותם על פי תעודות מזהות והסברתי להם את מהות יפוי הכח עליו חתמו.

שמואל ברוך בונה הארץ בע"מ
ח.פ. 516988334