אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נבדק

נספח יא'

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרכישת דירה ע"י צד ג'

אני החתום מטה: _____ ת.ז. _____ מכתובת: _____ ממנה בזאת ומיפה בזה את כוחו של _____ ת.ז _____ (להלן: "**המורשה**"), להיות מורשי ומיופי כוחי ולעשות בשמי ובמקומי את כל המעשים והפעולות דלהלן וכל חלק מהן בקשר לנכס בממכר הידוע כדירה מס' זמני _____ על כל הצמוד לה, אשר יוקם כחלק מהפרויקט של המוכרת חב' **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8** ו/או לפקודתה (להלן, בהתאמה: "**הדירה**", "**החברה**" **ו/או** "**המוכרת**") כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן בהתאמה: "**הממכר**", "**הבניין**", "**הפרויקט**", "**המקרקעין**") ולרבות אך לא רק בקשר להעברה ו/או רישום זכויותינו בנכס בלשכת רישום המקרקעין ו/או בפני כל גורם אחר, רישום המשכנתא ו/או רישום הערות אזהרה בקשר עם הנכס, וכדלקמן:

1. לחתום על חוזה לרכישת הנכס, על כלל מסמכיו ונספחיו, ובכלל זה להעביר ו/או לרשום על שמי ו/או בשמי ולקבל בשמי ו/או על שמי - כל זכויות בקשר עם הנכס לרבות זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה או כל חכירה אחרת ו/או כל זכות או זכויות אחרות (ובכלל זה זכויות שבהנאה) ביחס לנכס וזאת בתנאים כפי שמורשי ימצאו לנכון, ובכלל זה לחתום על כל המסמכים הנלווים לחוזה האמור לרבות הצהרות לרשויות המס, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, חוזה חכירה, יפויי כוח, לרבות בלתי חוזרים ו/או נוטריוניים, שטרות מכר וכן כל מסמך אחר שידרש לצורך רכישת הנכס והן הסכם לביטול ההסכם על כלל המסמכים הקשורים בו.

2. לבצע את כל הפעולות, מכל סוג ומין שהוא, לרבות חתימה על תכניות בנייה ותכניות אחרות מכל סוג ומן שהוא בקשר למקרקעין ו/או הפרויקט לרבות הוצאת היתר בנייה ו/או שינוי תב"ע להגדלת זכויות הבנייה באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה,קומבינציה, או כל פעולה אחרת במקרקעין בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

3. לעשות ו/או לתת הסכמה שתידרש לכל פעולה הדרושה לצורך הנכס ו/או הבניין ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין, לרבות על פי חוק התכנון והבניה, לרבות רישום פרצלציה, רישום זיקות הנאה בקשר למקרקעין ו/או לבניין ו/או לנכס ולרבות על כל חלק מהם כחלקה כפופה ו/או נהנית, ובין אלה, זיקות הנאה לשימוש הולכי רגל וכלי רכב ו/או לציבור ו/או לכל גורם שהוא לרבות, אל וממקומות החניה או מגישות לבתים ולרחובות וכל זיקת הנאה שתידרש לרישום לפי הוראות הרשויות ולפי שיקול דעת המוכרת, הפרשת חלקים לצרכי ציבור, תיקון כל מיני רישומים בנוגע לנכס ו/או למקרקעין, וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה או שלא בתמורה. לחתום על כל מסמך, ולרשום כל פעולה משפטית הדרושה לצורך העברת תשתיות ו/או מתקנים ו/או צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלויזיה, צנרת ביוב וכיוצ"ב דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הנכס ו/או חלקים מהם.

4. להגיש בקשות להיתר בניה ו/או הקלות ו/או שימוש חורג ו/או להקמת חלקים נוספים ו/או חדשים ו/או חלוקה מחדש ו/או להסכים להגשות בקשות כאמור במקרקעין ו/או בבניין ו/או בנכס או חלק מהם ולחתום על בקשות להיתרי בניה ביחס לנכס ו/או לבניין ו/או למקרקעין הנ"ל ועל כל מסמך הדרוש לשם הוצאת היתרי בניה כאמור. לבצע כל פעולה, לתת או לחתום על כל מסמך לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור, התחייבות, הסכמה, הסכם, אגרת חוב, משכון, או כל מסמך אחר שידרש.

5. לבקש ו/או להסכים לכל הליך תכנוני ולכל פעולה הנובעת מהליכים תכנוניים וממימוש זכויות הבניה ו/או שימוש בקשר עם הנכס ו/או אי מימוש זכויות בניה ו/או שימוש עם קרקע כלשהי אחרת, ולרבות הגשת תכניות, התנגדויות, עררים, בקשות כולל בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת צפיפות, לשימוש חורג, פעולות להגדלת זכויות בניה ו/או שימוש בכל דרך אחרת, מתן שימוש בשטחים משותפים ו/או שטחי שפ"פ לרבות לשטחים מסחריים ו/או מגורים בבניין לרבות לצורך הצבת שימשיות ו/או כיסאות ו/או שולחנות, חתימה על כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. כן מוסמכים מיופי הכח להתקשר בהסכמים עם הרשויות התכנוניות ו/או המוניציפליות. לשם כך יהיו רשאים מיופי הכח להופיע בפני כל גוף ורשות, לחתום להסכים ולהמציא כל מסמך ולבצע כל פעולה, הכל לפי שיקול דעתם הבלעדי

6. לקבל בשמנו ובמקומנו את הנכס הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות לצורך ביצוע רישום ו/או העברת זכויותינו בכל דרך שהיא בפני כל גורם ו/או גוף מכל מין וסוג שהוא.

7. מדי פעם בפעם לפדות לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, למכור, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על המקרקעין הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הנכס הנ"ל. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה ו/או לייחד הערות אזהרה. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא. לעשות את כל הפעולות בקשר עם משכנתאות לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב- 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק הוצאה לפועל תשכ"ז- 1967 , כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, שכירות, חכירה, חכירת ו/או שכירות משנה במקרקעין או בחלק מהם בשלמותם או באופן חלקי ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור – לפדות, לתקן, לבטל להעביר, להתחייב, להסיר, למחוק, להוסיף, לרשום, לייחד, להעביר, להסכים להעברה וכן לרשום הערת אזהרה אף מכח יפוי-כח זה.

8. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע למקרקעין, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות למקרקעין, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים למקרקעין ו/או לבניין ו/או לנכס.

9. לבקש ו/או למסור כל בקשה, הצהרה, או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג – 1963, על תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. לחתום על הצהרה/ות למס שבח מקרקעין, על בקשה/ות לקבלת פטור חלקי מתשלום מס רכישה וכל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר החל ו/או אשר יחול על הנכס.

10. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, ובכלל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או הממונה על המרשם ו/או רשם החברות ו/או רשם המשכונות ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או הממונה במשרד השיכון /או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, לרבות לעניין בקשות להיתר בנייה על המקרקעין ובקשות לצרכי תכנון, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות בנין עיר, שינוי ת.ב.ע, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה ו/או מחיקת הערות אזהרה וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל, וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבנייה, חוק השליחות, והן לפי כל דין אחר ובהתאם לאמור בהסכם המכר.

11. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע למקרקעין, לרשום ירושה ביחס למקרקעין או חלק ממנו, לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע למקרקעין, לבצע כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

12. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים ולחתום בשמי/בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס למקרקעין לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרהו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם.

13. לבקש ו/או להסכים למחיקת רישום הבית המשותף ו/או לרשום את הפרויקט ו/או הבניין בלשכת רישום המקרקעין ובפנקס הבתים המשותפים לרבות כבית משותף מורכב בעל מספר אגפים, וכן ליחד ולרשום את זכויותיי בנכס כדירה בבית המשותף ואת כל ההצמדות לנכס אם וככל שתהיינה הצמדות ולקבוע את חלקו של הנכס ברכוש המשותף על פי שיקול דעתם הבלעדי כאמור, ולהעביר את את זכויות הפיתוח ו/או זכויות החכירה ו/או הבעלות בכל אחת מהנכסים בבנין לבעלי הזכויות בהם. וכן לרשום על פי שיקול דעתם הבלעדי תקנון לבית המשותף (לפי סעיפים 62 ו/או 63 לחוק המקרקעין), לאמץ, לשנות, להוסיף ולבטל תקנון לבית המשותף ו/או מסמכים בקשר לרישום בית משותף)לרבות תשריט, צו וכיו"ב(ו/או הוראה מהוראותיו, לחתום ו/או להימנע מלחתום, לשנות ולתקן את צו רישום הבית המשותף ו/או התיקונים לו, להסכים לחלוקת המקרקעין, איחודם ו/או לשינוי חלוקה זו, וכן להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בהצמדות מיוחדות לנכסים או לשטחים שבבנין המשותף ו/או לאגפים נפרדים בבניין, ולהעבירן מנכס אחד לאחר, לתקן את החלקים ברכוש המשותף, להצמיד שטחים משותפים המצויים באגף נפרד לאותו האגף, לרשום שעבוד ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה, לזכות ו/או לחובת נכס ו/או בנין כלשהו, לעגן את זכויותיי או את זכויות רוכשי נכסים במקרקעין בכל דרך שתיראה להם לנכון, וכן לבקש ו/או להסכים לייחוד דירות, הערות ומשכנתאות בין בעלי הזכויות בנכס ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשמם כלל. להסכים בשמי/בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל. לקבוע את נציגות הבית המשותף, לקבוע את הרכוש המשותף, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

14. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לצמצום החלפה, ביטול, שינוי, החזר של כתבי ערבות לפי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 או כל ביטחון אחר שניתן על פי החוק הנ"ל, כפי שהוא בתוקף היום או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

15. להתקשר עם חברת ניהול לניהול הפרויקט, ולשם כך לחתום בשמי על הסכם ניהול עם חברת ניהול כפי שימצאו לנכון, ולבצע את כל הפעולות, לחתום על כל מסמך, ולהופיע בפני כל גורם בקשר עם ההתקשרות עם חברת הניהול כאמור.

16. לחתום על הודעות בדבר מסירת הדירה ו/או קבלתה, לרבות לחברת החשמל, הרשות המקומית, תאגיד המים וכל רשות ו/או גוף אחר, ובכלל זה לקבל לידינו ו/או במקומנו את הנכס ו/או כל חלק ממנו, ובכלל זה לחתום במקומנו על פרוטוקול למסירת הדירה ו/או קבלתה וכן כל מסמך בקשר עם כך.

17. לפנות בשמנו לכל בנק ו/או מוסד פיננסי, ו/או כל גוף אחר, לרבות לכל גוף כאמור שממנו נטלנו מימון על מנת שיתן את הסכמתו, ככל שנדרשת, לצורך ביצוע אי אילו מהפעולות המנויות ביפוי כוח זה.

18. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת ו/או כל צד ג' בעיסקה זו, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.

19. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירה מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, ולפטרם בכל עת, למנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו ולמסור ולחתום על יפויי כח למיניהם כולל יפויי כח בלתי חוזרים ו/או נוטריוניים, לחייב אותנו ואת באי כוחנו ויורשינו בהתחייבויות כלשהן והכל בקשר עם האמור ביפוי כוח זה.

20. ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי חוזרת לבאי כוחנו הנ"ל לבער את כל התיקים, המסמכים, הניירת, והכרוכים בכך ואשר נוגעים לדירה, לממכר, לבית המשותף והכרוך בכך מתום שנה אחת מיום העברת הדירה על שמנו בלשכת רישום המקרקעין. ככל שנרצה לקבל העתק ו/או מסמך כלשהו מתוך הניירת הנ"ל, חובה עלינו והאחריות עלינו לפנות לבאי כוחנו בבקשה להמציא לנו העתקים מהניירת הנ"ל ו/או ממסמך כלשהו לפני תום השנה הנ"ל

21. היות ויפוי-כח זה ניתן לטובת צד ג' שזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי-כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי רשות לבטלו או לשנותו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותי ו/או נקיטה נגדי בהליכי פשיטת רגל ו/או בהתרחש כל מאורע מסכל והוא יחייב גם את הבאים מכחי לרבות מנהל מיוחד, נאמן, כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או כל גורם שהוא שיבוא בשמי או במקומי.

22. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי-כח זה וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.

23. יפויי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר על מנת להקנות את מירב הסמכויות לבאי כוחנו וכדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים ו/או חייבים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים. יפוי- כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו, מתחתינו, מטעמנו ומשמנו ולרבות אפוטרופוסנו, מנהלי עזבוננו, והמוצאים לפועל של צוואותינו, זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים תלויות בו.

24. ייפוי כוח והרשאה זה הוא מיוחד (פרטי) ומתייחס אך ורק לנכסים המהווים חלק מהמקרקעין כהגדרתם לעיל, גם אם ינתנו למקרקעין מספרי גוש ו/או חלקות אחרים, ככל שיינצנו, בעקבות פרצלציה, בין שנכסים אלה נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין ו/או בספרי רמ"י ו/או בפנקסי הבתים המשותפים, בין שנכסים אלה יווצרו וירשמו כאמור כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או תיקון ו/או הפרדה ו/או חלוקה ו/או צו רישום בית משותף ו/או צו לתיקון רישום בית משותף ו/או כתוצאה מכל פעולה אחרת.

25. אין במתן יפוי-כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות ביפוי-כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.

26. נחתם ייפוי-כח זה על ידי יחיד, הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים, הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבע במשמע, וכן להיפך.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

ולראיה באנו על החתום, היום ___ לחודש_____ שנת _____

_____

חתימה

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ מאשר כי הנ"ל חתמו על ייפוי כוח זה בפניי.

_____ _____

תאריך **חתימת עו"ד**