אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

נספח ד'

ייפוי כח בלתי חוזר

הואיל ואני/אנו הח"מ:

1. _____, **ת.ז.** _____
2. _____, **ת.ז.** _____

(להלן, ביחד ולחוד: "**הרוכש**")

והואיל והתקשרנו ביום _____ בהסכם (להלן: "**ההסכם**") עם **שובל ברוך יזמות בע"מ, חברה מס' 51-370824-8** (להלן: "**המוכרת**") על פיו התחייבנו לרכוש מהמוכרת את הדירה המסומנת (עפ"י סימוני המוכרת) במס' #מספר דירה#, בניין #בניין# (להלן: "**הדירה**") שהמוכרת בונה ו/או עומדת לבנות במקרקעין הידועים כח"ח 45 בגוש 5763, מגרשים מס' 37-34 בייעוד מגורים ד', לפי תמ"ל/1081, מתחם מס' 71994, באלעד, על כל שינוי ככל שיחול בסימונם ו/או ברישומם ו/או בגבולותיהם (להלן: "**המקרקעין**");

והואיל ועפ"י הוראות ההסכם התחייבנו כלפי המוכרת לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לבצע בשמנו ובמקומנו את האמור בהסכם;

אי לזאת, הרוכש הח"מ ממנה בזאת את עוה"ד ע. אטיאס ו/או ע. גראור ו/או י. וישניצקי ו/או ע. ענבר ו/או ד. שהרבני - נחמן ו/או ה. דגני ו/או ל. אודיז ו/או ל. שפרבר ו/או נ. משי-דניאל ו/או ד. ברוכי ו/או ש. גור ו/או ב. ג'ינו-חג'ג' ו/או ל. קוניצ'ר-ורבה ו/או נ. שמולה ו/או ח. דכור ו/או א. עלי משד' הפלי"ם 6 (קומה 3), חיפה 3309509, כל אחד לחוד וכולם יחדיו ו/או כל עורך דין אחר ממשרדם ו/או מי מטעמם (להלן: "**באי כוחנו**") להיות באי כוחי החוקיים ולעשות כל דבר וענין בשמי ובמקומי על מנת לממש התחייבויותיי וזכויותיי בהסכם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו הנ"ל במאוחד ובמיוחד רשאים לעשות את כל ו/או חלק מהפעולות כדלקמן לפי שיקול דעתם הסביר:

1. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות להגשת בקשות להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה והמתייחסות למבנים שבדעת המוכרת לבנות על המקרקעין ו/או על כל חלק מהם.

2. להסכים בשמי ובמקומי לרשום משכנתאות על הדירה ו/או על המקרקעין ו/או חלק מהם לזכות בנק למשכנתאות ו/או בנקים ו/או חברות ו/או כל גוף אחר (להלן: "**המלווה**"), שילווה למוכרת כספים לצורך מימון הבניה, וזאת למרות שרשומה ו/או תירשם לזכותנו הערה על הדירה ו/או המקרקעין ו/או על חלק מהם, בקשר עם הדירה שרכשתי מהמוכרת.

3. להסכים בשמי ובמקומי, בפני כל הרשויות המוסמכות, להעניק למוכרת רישיון ו/או רישיונות לבנית יחידות דיור ו/או בנינים ו/או מבנים במקרקעין ו/או לחדש ו/או להאריך תוקפם של רישיונות הבניה שהוצאו ותוקפם פג בכפוף להוראות המכרז.

4. להסכים לרישום כל חלוקה, כל איחוד וכל הפרדה, ובכלל זה - הפרדה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") וכן להסכים לכל שינוי ותיקון באיחוד וגם/או הפרדה וגם/או חלוקה, הן אלה הקיימים והן אלה שיירשמו בעתיד, בכפוף למשכנתא/ות לשעבוד/ים וגם/או לזכות/יות של אחר/ים או חופשיים מכל אלה.

5. לרשום זכויותיי בדירה בשמי, לייצגני ולערוך בשמי כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או מסמך אחר בפני לשכת רשם המקרקעין ו/או לשכת הסדר המקרקעין ו/או רשות (מינהל) מקרקעי ישראל ו/או רשות המסים ו/או רשם המשכונות ו/או כל רשות ו/או גוף, ובאותו מעמד או לאחר מכן, לשעבדן ו/או למשכנן לטובת המלווה שילווה לנו כספים לצורך רכישת הדירה, וכן בשמי ובמקומי להופיע בפני רשות (מינהל) מקרקעי ישראל ו/או כל רשות ו/או גוף, ולערוך כל חוזה ו/או שטר ו/או בקשה ו/או מסמך אחר, כפי שהייתי מוסמך לערוך בעצמי.

6. א. לרשום בפנקסי המקרקעין לזכותי הערת אזהרה, בהתאם לחוק המקרקעין.
   ב. לרשום הערת אזהרה בגין הלוואה שקיבלתי ואשר להבטחתה תרשם משכנתא על הדירה.
   ג. במעמד רישום הבית כבית משותף, להסכים ו/או לבקש לייחד רישום הערות האזהרה, שתרשמנה לזכותי ו/או לזכות המלווה כאמור על הדירה שרכשתי.

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

ד. להסכים בשמי ובמקומי למחיקת הערת האזהרה שנרשמה בספרי המקרקעין ו/או בלשכת רשם המקרקעין לזכותי ו/או לזכות המלווה.
ה. להסכים בשמי ובמקומי להעברת החכירה במקרקעין על שם המוכרת ו/או על שם צד ג' כפי שתורה המוכרת, בכפוף להערת האזהרה הרשומה לזכותי, ובכפוף לכך שהערת האזהרה הרשומה לזכותי והזכויות שהיא באה להבטיח לא תפגענה.
ו. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בדירה למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בגינה נרכשה הדירה) לפי המוקדם מבין המועדים, ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.

7. להסכים ו/או לבקש לרשום ו/או להעביר חלק מהמקרקעים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש כל רשות ו/או גוף, בדרך בעלות או חכירה או זיקת הנאה ו/או בדרך אחרת, כפוף לאמור בהערות האזהרה ו/או במשכנתאות.

8. להעביר לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או מי מטעמה כל שטח ו/או מבנה ו/או יחידה בבית משותף שיהיו קיימים על המקרקעין הנ"ל כולל תחנת טרנספורמציה. כמו כן לתת לחברת החשמל לישראל בע"מ ו/או מי מטעמה זיקת הנאה ו/או זיקות הנאה, להעברת כבלים על אותם שטחים שיהיו חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף שיהיה קיים על המקרקעין ו/או כל חלק מהם. לצורך האמור לעיל יהיו באי כוחי רשאים לחתום על כל בקשות, הצהרות, שטרי זיקת הנאה, שטרי מכר, שטרי העברת זכות שכירות וכל מסמך או הצהרה אחרים בהתאם לשיקול דעתם הסביר של באי-כוחי הנ"ל.

9. להסכים בשמי ובמקומי לכל בקשה ו/או בקשות שתוגשנה על ידי המוכרת מפעם לפעם למפקח על רישום המקרקעין, וכן:
א. לבקש ו/או להסכים (כשאחר/ים בקש/ו) בשמי ובמקומי לרישום הבית שבו הדירה ובתים אחרים במקרקעין הנ"ל כבית משותף או כשהבית ביחד עם בית/ים ו/או בנין/ים אחר/ים יהוו ביחד בית משותף אחד.
ב. לרשום תקנון במובן חוק המקרקעין או להסכים לרישום תקנון כנ"ל בין בעלי הזכויות בדירות שבבית המשותף.
ג. לבקש ו/או להסכים לתיקון ו/או לשינוי צו רישום הבית המשותף שהדירה נכלל בתוכו ו/או לתיקון התקנון, וזאת בין היתר לצורך תוספת מבנה ו/או מבנים שיבנו על המקרקעין לבית המשותף ו/או לצורך רישום כ"א מהדירות במבנה ו/או במבנים הנ"ל כיחידות רישום נפרדות.
ד. להעביר, בין בשלמות ובין בחלקים, הצמדה של חלק מהשטחים הבלתי בנויים הצמודים וכן חלקים מהמבנים ו/או חללים ליחידות שונות בבניינים.

10. לבקש או למסור כל בקשה, הצהרה או מסמך אחר כנדרש לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 על כל תיקוניו או לפי כל חוק או דין אחר. כמו כן, באי כוחי יהיו רשאים לטפל בשמי ובמקומי בכל הכרוך באמור בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לרבות, מתן אישורי מיסים בתמורה להעברת כספים למשרדי מיסוי מקרקעין מתוך כספי מחיר הדירה בגין ההסכם.

11. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחי ימצאו לנכון באשר לצמצום, החלפה, ביטול שינוי, החזר של כתב ערבות של בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כפי שישנו או כפי שיתוקן או ישונה מדי פעם בפעם.

12. לחתום על חשבונות, אישורים, ויתורים וקבלות באותם התנאים והסכומים שמורשיי ימצאו לנכון, לקבל כל כספים שהם תמורת המשכנתא ו/או המשכנתאות הנ"ל לסילוק התחייבויות, מיסים והוצאות למיניהם שיחולו בקשר עם פעולות שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או למטרות אחרות.

14. להוציא על חשבוני את כל ההוצאות והמיסים הדרושים לפי ראות עיניהם ולצורך זה ללוות בשמי כספים ולמשכן ולשעבד את רכושי לצורך מתן בטחון להלוואות כאלה ולהשיג את כל האישורים והתעודות והמסמכים לשם ביצוע ההוראות הכלולות ביפוי כח זה.

15. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מורשי רשאים לוותר בשמי על הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 לרבות סעיף 33 לחוק ו/או עפ"י סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ו/או עפ"י כל דין ו/או עפ"י כל חוק אחר הקיים כיום ו/או שיחול בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל ביחס לזכותי בדירה ו/או במקרקעין הנ"ל.

16. לצורך ביצוע האמור בייפוי כח זה, יהיו באי כוחי רשאים להופיע בשמי ובמקומי בפני הרשויות המוסמכות לפי חוקי התכנון והבניה ו/או אחרות, לרבות רשות (מינהל) מקרקעי ישראל, וכן בפני רשם המקרקעין המפקח על רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות ובפני פקידי לשכת רשם

אשד בקרה בע"מ
02. 11. 2026
נ ב ר ק

המקרקעין ו/או הרשות המקומית ו/או בפני רשויות מקומיות אחרות ו/או בפני כל גוף ציבורי ו/או פרטי ו/או בפני כל אדם ולחתום בשמי ובמקומי, על כל בקשה, התחייבות, שטרי מכר, שטרי זיקת הנאה, שטרי תיקון זיקת הנאה, שטרי מכר, שטרי חכירה, שטרי ביטול, שטרי תיקון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, תוכניות ו/או תיקון תוכניות, הסכם ו/או תיקון הסכם, הסכם ו/או תקנון בין בעלי הדירות, ותיקוני הצהרות ומסמכים אחרים מכל סוג ומין, שיהיו דרושים ונחוצים לביצוע ההסכם בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי של באי כוחי הנ"ל.

17. למשכן את הדירה ו/או את הזכויות לגבי הדירה במשכנתא/ות בדרגה ראשונה או דרגה ראשונה פרי - פסו או בכל דרגה אחרת ולחתום בשמי ובמקומי על שטר/י משכנתא/ות בתנאים כפי שיקבעו ע"י המלווים, או כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחי, וכן לפדותן או לתקנן.

18. באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לעשות כל מעשה ולבצע כל פעולה בכל הנוגע לנושא יפוי כח זה וכל פעולות ו/או מעשים שייעשו ע"י באי כוחי הנ"ל, יחשבו כאילו נעשו על ידי ובהרשאתי.

19. יפוי כח זה יהיה גם תקף לגבי כל חלקות אחרות או חלק מהן, שתבואנה במקום אלה המנויות ביפוי כח זה, כתוצאה מהסדר ו/או מאיחוד ו/או מהפרדה ו/או מפעולות פרצלציה ו/או פעולות ריפרצלציה.

20. באי כוחי יהיו רשאים מדי פעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של באי/בא כוחי הנ"ל.

21. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר ואינו ניתן לביטול הואיל וזכויות צד שלישי קשורות בו, דהיינו זכויותיהם של המוכרת ו/או כל בנק ו/או תאגיד או מוסד כספי אחר שהסכים להלוות לי כספים תמורת רישום משכנתא/ות על הבעלות ו/או הזכויות לגבי הדירה, ולפיכך יחייב ייפוי כח זה אותי ו/או את הבאים מכוחי ו/או את יורשיי ו/או את הנהנים לפי כתב צוואה ולא יתבטל עם גריעת כושרי חו"ח.

22. הנני מצהיר בזה כי אני מוותר ויתור מוחלט וגמור על זכויותיי לעשות בעצמי ע"י מישהו אחר מלבד מרשי הנ"ל את כל המעשים והפעולות או כל חלק מהם הנזכרים בייפוי הכח וכתב ההרשאה הנוכחי.

ולראיה באתי על החתום היום _____

_____ _____
הרוכש

<u>אישור</u>

הנני מאשר/ת את חתימות הרוכשים הנ"ל

_____
, עו"ד