

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין

הואיל

ובהתאם להסכם מכר מיום _____ (להלן: "**ההסכם**") רכשנו מיששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971 (להלן: "**החברה או המוכר**") את דירה מס' זמני _____ בבנין מס' זמני _____ הנמצאת ברח' _____ והידוע כחלק ממגרש מס' זמני _____ בחטיבת קרקע הידועה כמתחם 44905, מגרשים 736, 737, 738, 754, חלקה 131 (בחלק) בגוש 34281, בבית שמש, הכל עפ"י הסכם חכירה מס' 10717931א שחתמה החברה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**), והחברה התחייבה לגרום לכך שזכויות הבעלות ו/או החכירה בנכס תרשמנה בשמנו בלשכת רישום המקרקעין.

והואיל

והתחייבנו למנות מיופי כח על מנת שיפעלו בשמנו ומטעמנו לשם רישום הנכס על שמנו וכן יבצעו בעבורנו כל פעולה לשם ביצוע חיוביו המשפטיים של המוכר הנוגעים לרישום הזכויות על שמנו:

לפיכך: אנו הח"מ,

שנינו יחד וכל אחד לחוד

ממנים ומיפים בזה את כוחם של עוה"ד טלי קול מ.ר. 29614 ת.ז. 032083172 ו/או כל עו"ד אחר שימונה מטעמה ו/או את יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971 ו/או מי מטעמה ו/או את שלמה קול ת.ז. מס' 046590238 ו/או מי מטעמו ו/או את מזרחי טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ ו/או חברה לנאמנות של טפחות בע"מ, ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או חברה לנאמנות של בנק לאומי בע"מ ו/או חברה למשכנתאות של בנק לאומי בע"מ, ו/או מישכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות והלוואות בע"מ, ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ ו/או בנק ירושלים בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות ופיתוח בע"מ, ו/או בנק מזרחי טפחות המאוחד בע"מ ו/או בנק מרכנתיל דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק איגוד לישראל בע"מ ו/או בנק אוצר החייל למשכנתאות בע"מ, את כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו, ובלי לפגוע בכלליות האמור, את כל הפעולות הבאות להלן, כולן או מקצתן, ו/או כל אחת מהן בנפרד הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או על שמנו זכות בעלות ו/או זכות חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או כל זכות אחרת ביחס לנכס הידוע כדירה בת _____ חדרים שמספרה הזמני _____, בקומה _____ בבנין מס' זמני _____ שנרכשה על ידינו מאת יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511452971 במקרקעין הידועים כחלק ממגרש מס' זמני _____ בחטיבת קרקע הידועה כמתחם 44905, מגרשים 736, 737, 738, 754, חלקה 131 (בחלק) בגוש 34281, בבית שמש, הכל עפ"י הסכם חכירה מס' 10717931א שחתמה החברה עם רמ"י (לאחר שתירשם בשם יששכר מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ) (להלן: "**הדירה/הנכס**"), בתנאים כפי שמיופי כוחי ימצאו לנכון ו/או לפי דרישת רמ"י ו/או כל רשות/מוסד רלוונטי אחר, הכל בין בתמורה ובין ללא תמורה.
2. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה נדרשת בפני כל מוסד ו/או רשות מוסמכת על מנת לקבל את כל האישורים לרישום הבניין והנכס/הדירה בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.
3. לבקש בשמנו ובמקומנו לרשום את הבניין/המבנה הנבנה על המגרש כבית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") כשהבנין לבדו יהיה בית משותף אחד לפי חוק המקרקעין ו/או להסכים לרשום את המבנה הנ"ל כבית משותף, כמשמעותו בחוק הנ"ל.
4. לרשום צו בית משותף ו/או לתקן צו בית משותף ולמנות נציגות זמנית לניהול הבית המשותף.
5. באם לא יהיה ניתן לרשום את הבניין כבית משותף, לפעול בשמנו ובמקומנו ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך לשם רישום הזכויות בדירה על שמנו בהתאם לתנאים ולשיקול דעתו של מיופה כוחנו ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך, לרבות שטר מכר ו/או משכנתא בגין הנכס.
6. לקבוע ולרשום את הרכוש המשותף של הבניין, להוציא מן הרכוש המשותף גגות וזכויות הבניה עליהם חלקים ולהצמידם ליחידה או יחידות מסויימות ו/או לבטל את ההצמדות שירשמו ליחידה מסויימת או למספר יחידות ו/או להעבירם מיחידה ליחידה, כל האמור על פי שיקול דעתו הסביר של מיופה כוחנו, במגבלות סעיף 55 ג' לחוק המקרקעין ותיקון מס' 5 לחוק מכר (דירות).
7. לערוך תקנון מוסכם כמשמעותו בחוק המקרקעין ו/או להסכים בשמנו ובמקומנו לערוך תקנון מוסכם, לערוך בו שינויים ו/או להחליפו ולקבוע בו, בין היתר, את החלקים מהרכוש המשותף שיוצמדו ליחידה או יחידות מסויימות.
8. להצמיד לנכס חניה/ות ו/או מחסן/ים ו/או כל הצמדה אחרת ו/או לשנות את ההצמדות, לרבות את מיקומן, הכל לפי שיקול דעתו הסביר של מיופה כוחנו.

9. לקבוע בתקנון המוסכם את שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף לכל דייר ו/או יחידה. כל האמור על פי שיקול דעתו הסביר של מיופה כוחו.
10. לחתום בשמנו ובמקומנו על הסכם ניהול ו/או אחזקה עם כל גוף, אשר ימונה על ידי נציגות הבית לצורך ניהול ו/או אחזקת הבניין והרכוש המשותף בנפרד ו/או ביחד עם יתר הבניינים במגרש, וזאת לתקופה של עד 24 חודשים לאחר מועד המסירה של הדירה האחרונה בפרויקט.
11. לבקש ולעשות פעולות איחוד, חלוקה, הפרדה, איחוד וחלוקה מחדש, לבקש ביצוע פרצלציה בקרקע/במגרש.
12. לייחד את הנכס כיחידת רישום נפרדת ולהצמיד לו חלק יחודי מהרכוש המשותף ולצורך כך להסכים לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל רישום של זכות ו/או העברת זכות בנכס, לשנות את התשריט ואת גבולות הנכס, לרשום זיקות הנאה ו/או לבטלן והכל לצורך רישום הבניין בבית משותף ולקיום הוראות המפקח על רישום מקרקעין ו/או מי מטעמו (להלן: "**המפקח**") בעניין רישום הבניין בבית משותף ולשם קביעה סופית של גבולות הנכס וקביעתו כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף.
13. לרשום בלשכת רישום המקרקעין בשמנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה בנכס לפני ו/או לאחר שיירשם כיחידה ו/או יחידות רישום נפרדות בבית המשותף כאמור לעיל וזאת באופן ברור ובהתאם לתנאי הרישום כפי שנקבעו בהתאם להוראות הסכם הרכישה של הנכס.
14. לרשום ו/או לשנות ו/או למחוק ו/או לבטל ו/או לייחד כל הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או לטובת כל מוסד רלוונטי אחר ו/או אדם/גורם אחר, על זכויותינו בנכס בחברה המשכנתא ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מוסד רלוונטי אחר.
15. לרשום ו/או לשנות ו/או לצמצם ו/או למחוק ו/או לבטל ו/או לייחד כל זיקת הנאה ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית, בהתאם לתכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה ו/או בהתאם לכל דין ו/או לדרישת כל רשות, בחברה המשכנתא ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בכל מוסד רלוונטי אחר.
16. למשכן ו/או לשעבד את הנכס ו/או כל זכות אחרת שיש לנו ו/או שתהיה לנו בנכס על ידי רישום משכנתא על הנכס לפקודת הבנק ו/או במקרה שרשומה משכנתא כאמור על המגרש ו/או על הבניין ליחד את המשכנתא לנכס ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט, שטר וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך.
17. למשכן בכל צורה ואופן שהם בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין ו/או על פי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 (להלן: "**חוק המשכון**") על כל תיקוניהם עבר, הווה ועתיד ועל פי כל חוק רלוונטי אחר בתוקף או שיהיה בתוקף בעתיד (להלן: "**המשכנתא**") את זכות הבעלות ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או שתהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, וגם/או אישיות משפטית אחרת, ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא בדרגה ראשונה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות ו/או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין ובין שתהיה רשומה על פי חוק המשכון על כל תיקוניהם עבר, הווה ועתיד ועל פי כל חוק רלוונטי אחר בתוקף או שיהיה בתוקף בעתיד ו/או בכל דרך שתראה למיופה כוחו, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה כוחו ימצא לנכון לפי שיקול דעתו, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב – 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כפי שיתעדכנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שיש היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
18. 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 מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין 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 משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנתא ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, 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 שטרי משכון ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן 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 לנכון ולמועיל.
19. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת

נספח ה'

כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם רישום הזכויות בנכס על שמנו.

20. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משם המוכר לשמנו ולדווח לרשויות מיסוי מקרקעין על חתימת ההסכם הנ"ל.
21. לרשום את הפרוייקט כבית/בתים משותף/פים, לטפל בקבלת צו רישום בתים משותפים, לתקן ו/או לשנות צו רישום בתים משותפים לגבי היחידות ו/או החלקים ברכוש המשותף, להקנות זכויות בניה ליחידות להצמיד חלקים מן הרכוש המשותף ליחידות, להוציא חלקים מן הרכוש המשותף, להקנות זכות שימוש בלעדית בחלקים מן הרכוש המשותף, לרשום ו/או לתקן ו/או לשנות את תקנון הבית המשותף, לרבות לעניין אחזקה וניהול של הרכוש המשותף, ולחתום בשמנו על הסכמתנו לבצע את כל האמור לעיל.
22. להסכים להעברת חלקים מהמקרקעין לחברה, לרשום משכנתא ו/או שעבוד זכויות על הדירה לטובת כל בנק או מלווה אחר, בכל דרגה, תוכן, סכום ותנאי כפי שייקבעו על ידי הבנק או על ידי המוסד שנתן לקונה הלוואה מובטחת במשכנתא על הדירה, על מנת להבטיח את תשלום כל הסכומים שנהיה חייבים לחברה ו/או לבנק ו/או למלווה כנ"ל בכל עת ולהסירם.
23. לחתום על כל מסמך שבא כוחנו ימצא לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי או החזר של ערבות בנקאית ו/או של פוליסת ביטוח ו/או של הערת אזהרה ו/או של כל בטוחה אחרת.
24. לבטל את ההסכם באופן חד צדדי בלא סעד של בית משפט לעניין זה, באם לא נעמוד בהתחייבויותינו על פי ההסכם.
25. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר מפורט ביפוי כח זה וכל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם רישום הזכויות בנכס על שמנו.
26. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לאחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעביר ו/או לאצול מחדש.
27. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו ביחד ולחוד, את יורשנו ביחד ולחוד, את חליפינו ביחד ולחוד ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
28. ביפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי העניין.
29. יפוי כח זה הינו סופי, מוחלט ובלתי חוזר הואיל וניתנה בגינו תמורה מלאה ותלויות בו זכויות צד שלישי ואין לנו רשות לשנותו ו/או לבטלו ואנו מוותרים ויתור גמור לעשות בעצמנו או על ידי מישהו אחר מלבד באי כוחנו הנ"ל את הפעולות המפורטות ביפוי כח זה כולן או מקצתן וכל אחד מבאי כוחנו יהא זכאי למנוע בעדנו לבצע כל פעולה המיוחדת להם ביפוי כח זה.
30. היות וזכויות צד ג' תלויות ביפוי כח זה, יפוי כח זה הינו בלתי חוזר, לא תהיה לנו יחד ו/או לחוד רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשנו, אפוטרופסנו, ומנהלי עזבוננו.

ולראיה באנו על החתום, היום ____ לחודש _____, שנת 2020

חתימה

חתימה

הנני מאשר/ת כי הנ"ל חתמו על יפוי כח זה בפני היום _____.

חתימה וחותמת