

## יפוי - כח נוטריוני בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ כולם ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחד, ממנה/ים בזה את עוה"ד שרון פטל ו/או צוריאל פיקאר ו/או קארין פריד ו/או אביב פריאנטי ו/או עמוס נעים ו/או ליטל וולפוביץ' ו/או הראל אלעזר ו/או אלעד מתן ו/או דן מנדלבאום ו/או נטע אבלס ו/או זוהר אלטר ו/או חן חאייק ו/או דנה לוי ו/או נדב בראשי ו/או יהלי גוטמן ו/או בנק \_\_\_\_\_ באמצעות באי כוחם עוה"ד ו/או חברת רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248 באמצעות מורשי החתימה מטעמה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_, (כולם ביחד וכל אחד מהם לחד) להיות באי-כחינו החוקיים שלי/נו ולשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן והכל לצורך קיומו של ההסכם ורישום זכויותינו בדירה:

1. לרכוש ולקבל בשמנו ו/או במקומנו את זכויות הבעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות אחרות בדירת מגורים מס' \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_ על כל הצמוד אליה (להלן: "הנכס" ו/או "הרכוש הנ"ל"), בפרויקט הידוע כפרויקט "רייסדור עפולה" (להלן: "הפרויקט" או "הבניין") הנבנה על מקרקעין הידועים כמגרשים תכנוניים מס' 415, 5019, 5020 במתחם א' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579676 הידועים גם כגוש 17013, חלקות 48-50 בעפולה; מגרשים תכנוניים מס' 422, 5013 במתחם ב' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579684 הידועים גם כגוש 17012, חלקות 11, 17 בעפולה; מגרשים מס' 418, 419 במתחם ג' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579692 הידועים גם כגוש 17013, חלקות 46, 47 בעפולה; מגרשים תכנוניים מס' 5022, 5023, 5024 במתחם ה' לפי תיק רשות מקרקעי ישראל מס' 21579718 הידועים גם כגוש 16774, חלקה 395 וכגוש 17014, חלקות 14-16 בעפולה; ו/או כל גוש ו/או חלקה אחרים שיווצרו לאחר השלמת הליך הסדרה ו/או פרצלציה ו/או איחוד וחלוקה במקרקעין (להלן: "המקרקעין"), הכול כמוגדר ומסומן בתשריטים בהסכם הרכישה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם הרכישה") שנערך בין החתומים מטה לבין רייסדור יזמות בע"מ, ח.פ. 513708248 (להלן: "המוכרת").
2. לבצע את כל הפעולות והמעשים שיתחייבו, לפי שיקול דעתם הסביר של מורשי הנ"ל על מנת להוציא לפועל את כל התחייבויותי שעפ"י הסכם הרכישה ועפ"י חוזה הניהול, כהגדרתו בהסכם הרכישה אשר נחתם בינינו לבין צד ג' בקשר לרכוש הנ"ל ולממש את כל זכויותיהן הקיימות והעתידיות של המוכרת ושל חברת הניהול בהתאם להוראות החוזה וחוזה הניהול.
3. לרשום, לבטל רישום, לתקן רישום ולהוסיף לרישום הערות אזהרה וזיקות הנאה, בשמנו ובמקומנו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור ליחד ו/או לבטל כל הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו מכח זכויותינו על פי הסכם הרכישה, וכן לחתום על כל מסמך אשר מורשי ימצאו לנכון באשר לצמצום, ביטול, שינוי או החזר של כתב ערבות או כל בטחון אחר שניתן לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 כפי שיהא בתוקף מעת לעת.
4. לזהות את הנכס ו/או את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה שתיווצר עקב פעולות אחוד וחלוקה וליחד לכל אחד מאלה כל הערת אזהרה, משכנתא, ו/או שעבוד אשר ירשמו על חלק כלשהו של המקרקעין.
5. לבקש רישום, לרשום, לתקן, לחדש או לשנות רישום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבנין ו/או למקרקעין עליה הוקמו, לרבות רישום המקרקעין כולם או חלקם ע"ש הרשות ו/או עיריית עפולה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או ע"ש המוכרת, חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפקעה, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום חכירות, רישום הסכמי פיתוח, רישום הסכמי ו/או חוזה משתכנים, ביצוע דיווחים למשרד הבינוי והשיכון בגין הנכס ו/או ניהול פנקסי רישום כחברה משכנת ו/או רישום בתים משותפים על כל הכרוך בכך, רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
6. לייצגנו ו/או להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, מקומי ו/או ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, בלשכת רישום המקרקעין, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או מינהל מס שבח מקרקעין ו/או פקיד שומה 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 עיר למיניהן ו/או ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות ו/או מול בנקים או מוסדות מימון שונים ו/או במשרד הבינוי והשיכון ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או ו/או במוסד מוניציפלי ו/או אחר ובפני כל ערכאה משפטית ו/או כל סמכות שלטונית אחרת ו/או בפני כל נושא משרה במשרדים והלשכות כאמור, המוסמכים על פי כל חוק לדון ו/או לפסוק בכל עניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם הרכישה הנ"ל ובביצוע מטרותיו, ולרבות חברת הניהול שתעסוק בניהול החלקים המשותפים בפרויקט או בבנין ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על מסמכים, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים לרבות חוזה חכירה ו/או חוזה משתכנים ו/או מסמכי חברה משכנת, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף בין בעלי זכויות, תקנונים מוסכמים בין בעלי דירות בבית משותף וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי הכח וההרשאה הנוכחי (לפי קביעת מורשי) והכל בין בשלמות ובין חלקים חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, מוכרת, אגודה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל, ביחס לכל עניין הקשור לרישום זכויותינו ו/או חובותינו בקשר לנכס, יהא מספרו של כל חלק במקרקעין אשר יהיה כתוצאה מפעולות פרצלציה ו/או איחוד ופרצלציה, ובכלל זה לחתום על כל מסמך ולעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, הבאה להבטיח את זכויות המוכרת הנובעות מהסכם הרכישה.
7. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לנכס, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.

להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה, או החלים על הנכסים או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכס.

8. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להסרת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת או שתרבוץ על הנכס או על המקרקעין, להסכים לעיכוב פעולות על המקרקעין ולבטל כל אחד מהאמורים לעיל.

למשכן את הנכס בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומינו/נו במשכנתא על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז-1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות וגם/או את החכירה הראשית וגם/או את זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזים ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכס ו/או בגין הנכס, בדרגה ראשונה או שניה ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו/ו לנכון לפי שיקול דעתם.

9. לחתום בשמנו ובמקומנו על תקנון לבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שבתוקף ו/או שיהיה בתוקף במקום ו/או בנוסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או חוק המשכון תשכ"ז-1967 לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, או בכל חלק מהם.

10. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבנין בו מצוי כל הנכס, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בנין או מחוצה לו.

11. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, הזכות תהיה בידי מורשיי הנ"ל:

11.1 לבצע את כל הפעולות על מנת שהבנין המוקם במסגרת הפרויקט ו/או על המקרקעין, ירשם כבית משותף ו/או בדרך של רישום חכירות ו/או בכל דרך אחרת באופן ובתנאים, כפי שימצאו מורשיי לנכון.

11.2 לחתום בשמי ובמקומי על חוזה ניהול ו/או חוזה שירותים עם חברת הניהול, כהגדרתה בחוזה ו/או עם כל חברת ניהול ו/או שירותים אחרת אשר תיתן שירותי ניהול ו/או הפעלה ו/או כל שירות אחר בפרויקט ו/או בבנין, לפי קביעתה הבלעדית של המוכרת, ולהסכים בשמי ובמקומי לרישום כל חוזה ניהול כאמור בלשכת רישום המקרקעין בכל צורה ואופן לפי שיקול דעת מורשיי הנ"ל, לרבות רישום כל הערה בגינו.

11.3 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם, הכל לפי הענין, לכל העברה מכל סוג ומין של זכויות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או כל זכות אחרת בין עיריית עפולה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או אצל משרד הבינוי והשיכון לבין המוכרת, בין לבין עצמן ובין לבין צד שלישי.

11.4 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכויות בעלות ו/או כבעל זכויות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של איחוד ו/או חלוקה ו/או חלוקה חדשה של המקרקעין ו/או כל חלק מהם ו/או ביחד עם חלקות אחרות לביצוע כל פעולה של הפקעה ו/או הפרשה ו/או העברה של כל חלק במקרקעין לטובת הרשות המקומית ו/או במשרדי רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון או כל גוף ו/או רשות אחרים, על פי כל הסכם ו/או התחייבות שלנו ו/או של המוכרת ו/או של כל צד ג' אחר ו/או עפ"י כל חיקוק ו/או תכנית בנין עיר ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

11.5 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או בעל זכות חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין או בכל חלק מהם לביצוע כל פעולה של התקשרות ו/או מכר ו/או העברה ו/או חליפין ו/או שעבוד ו/או הקניית זכויות מכל מין וסוג, לרבות זיקות הנאה, שעבודים, הערות אזהרה ו/או הערות אחרות מכל מין וסוג עם ו/או לטובת כל גוף ו/או רשות מוסמכת לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות העתיקות, עיריית קריית מלאכי, ועדות לתכנון ולבניה, חברת החשמל לישראל בע"מ וכל גוף שיבוא במקומה, בזק בע"מ, וכל חברת תקשורת אחרת, חברת ניהול ו/או שירותים שתנהל את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו.

11.6 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או בעל זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין לכל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת בכל שטר עסקה שאני צד לו ו/או אהיה צד לו במישרין ו/או בעקיפין, וכן להסכים לכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בצו הבתים המשותפים שירשם, אם ירשם, ביחס לבנין ו/או לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לכל חלק מהם ובכל צו מתוקן כאמור ובכלל זה לחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים הדרושים לצורך רישום הבנין שייבנה על המקרקעין הנ"ל בפנקס בתים משותפים, לרבות בקשה לרישום הבנין כבית משותף ו/או מסמכים הקשורים בחברה המשכנתא אשר תנהל את הרישומים בפרויקט עד לרישומו של הבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבנין כיחידה ו/או אגף נפרד בבית המשותף ו/או בקשה לרישום הבנין כבית משותף בכל דרך אחרת אפשרית, לפי ראות עיניו ושיקול דעתו של כל אחד ממיופי כוחינו, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירות, לרשום זיקת/ות הנאה, לרשום תקנון מוסכם לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט של כל אחד ממיופי כוחינו, לשנות את התקנון.

11.7 להסכים בשמי ובמקומי כבעל יחידה בבית משותף, בין שרשום בפנקס הבתים המשותפים ובין אם לאו, לכל שינוי ו/או תוספת ו/או בניה ו/או הריסה וכל פעולה אחרת שהמוכרת ו/או חברת הניהול רשאיות לעשות עפ"י החוזה וחווה הניהול בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בשטחים ציבוריים בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.

- 11.8 להסכים בשמי ובמקומי כבעל הערת אזהרה ו/או כבעל זכות בעלות ו/או חכירה ו/או כבעל כל זכות אחרת במקרקעין לכל פעולה עפ"י דיני התכנון והבניה לרבות פעולות של שינוי תוכניות בנין ערים ו/או תוכניות מפורטות, פעולות רישוי הקלה ושימוש חורג וכל פעולה אחרת שהמוכרת רשאית לזיזם ו/או לעשות עפ"י הוראות החוזה והוראות חוברת המכרז והדין.
- 11.9 לבקש ולהסכים בשמי ובמקומי כבעל הערות אזהרה ו/או בעל זכות חכירה ו/או בעלות ו/או כל זכות אחרת, לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או תוספת בתנאי חכירה ו/או בתנאי כל מסמך אחר שירשם בלשכת רישום המקרקעין לרבות תקנון בית משותף ו/או הסכמי ניהול המתייחסים לרכוש משותף ו/או לשטחים ציבוריים ו/או כל שטח אחר שאינו כלול בנכס, בבנין ו/או בפרויקט ו/או במקרקעין.
- 11.10 לבקש ולהסכים ולחתום בשמי על כל פעולת רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או צמצום ו/או יחוד ו/או מחיקה של הערות אזהרה ו/או זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות אחרות שתרשמה לטובתי ו/או בשמי על מנת שתשקפנה את זכויותי והתחייבויותי עפ"י הסכם הרכישה והוראותיו.
- 11.11 לבקש, לבצע ולהסכים בשמי ובמקומי לכל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול ו/או יחוד של כל שעבוד ו/או משכנתא הרשומה ו/או תרשם על הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או הבנין ו/או הנכס, לרבות שעבודים ו/או משכנתאות שנעשו לבקשתנו ו/או לפקודתנו.
12. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית עפולה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט בכל הדרגות, רשויות המס, כל מוסד ממשלתי, מקומי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור בדרך של בוררות או בכל דרך אחרת של כל התחייבויותיו וזכויותיו ברכוש הנ"ל, ולחתום ולהוציא לפועל כל מיני תעודות, מסמכים וחוזים בפני רשויות ומשרדים כאלה ולבצע כל פעולות ודברים אשר ידרשו על ידי רשויות ומשרדים כאלה לרבות לחתום בשמי על כל כתב הסכמה, שטר עסקה, הצהרה, תעודה, בקשה, הסכם, מפות, תוכניות, התחייבויות וכל תעודה ו/או מסמך אחר שידרש לפי שיקול דעתם הסביר של מורשי הנ"ל.
13. לשלם בשמי/נו ובמקומי/נו, ועל חשבוננו את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות, וההיטלים למיניהם, החלים עלינו ו/או על הממכר, ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או כל מסמך שידרש כדין, לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה, לעיל ולהלן.
14. כל מעשה שיעשה מורשי הנ"ל או כל מה שיגרום בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כח והרשאה זה מחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו.
15. באי כוחי הנ"ל רשאים להעביר לעו"ד ו/או לכל אדם ו/או גורם אחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
16. אנו משחררים בזאת את מרשינו הנ"ל מכל אחריות כלפינו ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם בקשר עם מעשיהם שנעשו מכח יפוי כוח זה. לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור, כל צד ג' שירכוש מאיתנו זכות כלשהיא בנכס ובלבד שלא פעלו במזיד.
17. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות בו ותלויות בו הזכויות של המוכרת ו/או של חברת הניהול והואיל ויפוי כח והרשאה זה ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות המוכרת ו/או חברת הניהול כלפינו.
18. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכרת בעסקה זו.
19. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי והוא יחייב גם את יורשי ו/או את מנהל עזבוני, מאחר ותלויות בו, כאמור זכויות צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023

\_\_\_\_\_