

ייפוי כוח והרשאה בלתי חוזר

אני/ו הח"מ: 1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ממנהיגים בזאת ומייפה/ים את כוחם של עורכי הדין אמיר גולדמן ו/או אמיתי ארליך ו/או בועז אדלשטיין ו/או אורי אביגד ו/או יהונתן הקר ו/או עדי אהרון פלדמן ו/או עמיחי אייל ו/או ליאורה מנצורי ו/או איל וינוקור ו/או יניב יוגב ו/או רחלי כרמון ו/או אלי נבו ו/או דנה גרינברג – שלום ו/או תהל בר ו/או אוהד גביש ו/או רותם אשכנזי ו/או ליאור גינת ו/או חן הושע ו/או רועי זלוצובר ו/או ליאור קורן ו/או נדב שושן ו/או יקיר אלון ו/או חן אזנקוט ו/או צחי אוחנה ו/או אביהו יהלומי ו/או יונת ריין אלבו ו/או כל עורך דין אחר ממשד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' מדרך אבא הלל סילבר 14, בית עוז, רמת גן 52506 (להלן: "מיופה הכח") להיות לבא כח/ינו ולעשות בשמינו ובמקומינו את המעשים ו/או הפעולות המפורטות להלן ו/או כל אחד או יותר מהם, בעת אחת או בזמנים שונים, בכל הקשור ו/או הנובע ו/או הנוגע להסכם הרכישה (להלן: "ההסכם") על פיו רכשתי/נו מאת רייסדור יזמות בע"מ ח.פ. 513708248 (להלן: "החברה") את הזכויות בדירה שתמצא בבנין אשר נבנה/יבנה על המקרקעין הידועים כחלקות 377, 378, 379, 380, 381, 382 בגוש 34281, המצויים בבית שמש ו/או כל חלקה או חלקות אחרות בגוש זה או בגושים אחרים שתיצורנה כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות הנ"ל (להלן: "הדירה" ו/או "הבניין" ו/או "הנכס" ו/או "המגרשים" ו/או "המקרקעין"):

1. לרכוש ולקבל בכל דרך חוקית שהיא בעלות ו/או חכירה לדורות ו/או בכל דרך חוקית אחרת את הדירה כפי שמיופה הכח ימצא לנכון ולפי שיקול דעתו.
2. לחתום בשמינו ובמקומינו על חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (ו/או כל גורם שמיוצג ע"י הרשות) ביחס לזכויותינו בדירה ו/או במגרשים.
3. לפעול בשמינו ובמקומינו בכל הנוגע, כרוך, קשור ונובע מביצוע ולביצוע רישום פרצלציה, איחוד, חלוקה, איחוד מחדש, הפרדה של שטח או שטחים בתחום המקרקעין בהם מצויים הבניין והדירה ו/או המגרשים, בין על פי זיהוי כנוכר לעיל ובין על פי כל זיהוי אחר שיבוא במקומו.
4. לחתום על כל שטר, לרבות 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 ו/או בקשה או בקשות, ככל שיתבקש ו/או יידרש על פי החוק ו/או על פי ההסכם ו/או על פי דרישות רשם המקרקעין ו/או ע"פ דרישות המפקח על בתים משותפים ומכח התחייבויותינו עפ"י ההסכם, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, והכל לצורך רישום הבניין ו/או הבניינים שייבנו בתחומי המקרקעין ו/או המגרש הנ"ל, כבית או כבתים משותפים, לצורך העברת ורישום הזכויות בדירה על שמנו, לצורך רישום תקנון מיוחד לבית המשותף, לצורך רישום הסכם ניהול וכל הנובע הימנו ו/או צירופו לתקנון, לצורך רישום הצמדה, ייחוד הערת אזהרה, רישום זיקות הנאה, לרבות זיקות הנאה לעניין חניות הבניין, הכניסה והגישה אליהן ולעניין הבטחת מעבר לשרות, פינוי ורכב חירום, לצורך רישום זכויות הולכה, זכויות מעבר, זכויות מעבר ייחודיות לשימושים שונים של שטח או שטחים בתחומי רכוש משותף, לצורך רישום שעבודים ו/או זכויות חכירה על שטחים ציבוריים לזכות הרשות המקומית, לצורך הגדרת היחסים בין בעלי יחידות ו/או משתמשים בכל הנוגע לשימושים, לרבות רישום הערות מתאימות בדבר הגבלת השימוש בנכס ו/או במגרשים למטרתם עפ"י ההסכם, וכן לעניין הצמדות, לרכוש המשותף ולכלל היחסים בין בעלי היחידות ו/או המשתמשים, ולצורך רישום הערה בדבר קיומו של הסכם ניהול, ובדבר התחייבויותינו על פי הסכם ניהול, וכן לצורך רישום הערות מתאימות בדבר מגבלה להעברת זכויות בכפוף להסכמת חברת הניהול, כאמור בהסכם והכל הן טרם רישום הבית המשותף והן לאחריו, לפי שיקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל.
5. (ביפוי כח זה בכל מקום בו נאמר "בעל יחידה" או "משתמש" משמעו גם בעל זכות חכירה, זכות שכירות או כל זכות אחרת המוקנית עפ"י דין למשתמש, מחזיק או בעלים של זכויות בתחום "המקרקעין").
6. לבקש או להסכים בשמנו לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין או לפי דין אחר כל שהוא בכפוף להערת האזהרה הרשומה/שתרשם לטובתנו או למרות הערת האזהרה הרשומה/שתרשם לטובתנו, ולשם כך לחתום על כתבי הסכמה בשמנו, וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.
7. בעת רישום הבניין כבית משותף, לייחד דירות, הערות אזהרה או הערות לטובת בעלי יחידות ו/או בנקים למשכנתאות, לקבוע את השטחים המשותפים ואת השטחים שיוצמדו לדירה ו/או ליחידות אחרות בבניין ו/או בנכס ו/או במגרשים, וכן להוציא שטחים ו/או חלקים שונים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, ובכלל זה חלקים מן הבניין ו/או מהמקרקעין ו/או מזכויות הבניה בבנין ו/או במקרקעין ולהצמידם ליחידה או ליחידות מסוימות בבניין ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף, ו/או בבניינים האחרים בתחומי המקרקעין הנ"ל, ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות ביחידה או לכל אחד מבעלי הזכויות ביחידות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבנין ו/או במקרקעין ו/או להעבירם מיחידה אחת ליחידה אחרת או לשטחים אחרים, לקבוע כי מתקנים מסוימים בתחומי הרכוש המשותף וכן דרכי גישה, דרכי גישה לחניון, דרכי פינוי ומעברים יהיו משותפים לבניין ולבניינים אחרים, לקבוע מיקומם של תשתיות שונות ומוליכים שונים וכן לקבוע את הוצאת זכויות בנייה מכל סוג שהוא מהרכוש המשותף, ניצולן בכל דרך שהיא, הצמדתן ליחידות מסוימות ורישום זכויות הבניה בפנקס רישום המקרקעין בכל דרך שהיא והכל הן טרם רישום הבית המשותף והן לאחריו, לפי שיקול דעתם של מיופי הכח הנ"ל.
8. לצורך הפעולות האמורות לעיל לחתום על כל בקשה, תוכנית, הצהרה, הסכמה, שטרות מכל סוג בקשר לכל פעולה שתעשה על המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בין השאר לשם ויתור על שטחים לצורך כבישים, מדרכות, דרכים, מבני ושטחי ציבור, תשתיות שונות, חדרי טרנספורמציה, צנרת, שטחי גינון ונסיעות וכיוצ"ב, הן לפני רישום הבית המשותף והן לאחריו.
9. בכל הכרוך, הקשור והנובע מהאמור לעיל, להגיש בקשה או בקשות לרישום בית משותף ו/או לתיקון צו הרישום המקורי או כל רישום אחר של צו הבית המשותף ו/או הבתים המשותפים ו/או של התקנון ו/או של כל זכות אחרת כאמור לעיל, לרבות תיקון ביחס להצמדות ושינויים ברכוש המשותף ולחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך. כל רישום ו/או תיקון ו/או שינוי כאמור יהיה בהתאם לשיקול דעתם של מיופה הכח הנ"ל.

9. א. לרשום הערת אזהרה או הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום בפנקס רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס אחר המתנהל עפ"י דין בדבר זכויותינו בדירה ו/או בדבר יפוי כח זה ו/או בדבר התחייבויותינו על פי ההסכם ו/או לטובת בנק ו/או בנקים אחרים ו/או חברות ביטוח ו/או כל מוסד או גוף אחר, בדבר קבלת בטחונות לפי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 וכן בכל הנוגע לשעבודים, משכנתאות והתחייבויות לרישום משכנתא שיש לרשום על הדירה ו/או על המקרקעין, לצמצמן לתחומי הדירה או הזכות הספציפית, במסגרת כל פעולה שנעשית על פי יפוי כח זה.
- ב. למחוק ו/או לשנות ו/או לבטל כל הערה שנרשמה לטובתנו וכן כל הערה שנרשמה לזכות כל גוף שילווח לנו כספים ו/או כל מוסד ו/או גוף אחר לפי שיקול דעתם הבלעדי של מיופה הכח.
- ג. להסכים להעברת הבעלות או החכירה בחלקות, בשלמות או בחלק, על שם החברה ו/או על שם אחרים, לפי שיקול דעתם של מיופי כוחי הנ"ל, וזאת לצורך רישום זכויותינו בנכס.
- ד. להסכים לרישום משכנתאות ו/או שעבודים אחרים ו/או להתחייבויות לרישום משכנתא על החלקות לאחר רישום הערת אזהרה לטובתנו מכל סיבה שהיא.
- ה. להסכים לייחוד הערות האזהרה שירשמו כנ"ל כך שהערות האזהרה תרשמה על הדירה לאחר שתירשם הדירה כיחידה נפרדת בבית המשותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.
- ו. להסכים, בתור בעלי הערות אזהרה הרשומות כנ"ל לטובתנו ובקשר עם רכישת הדירה על ידנו לחלוקה, אחוד או כל עסקאות אחרות במקרקעין.
10. בכל מקרה בו קבלנו ו/או נקבל הלוואה מובטחת במשכנתא, הינכם רשאים לרשום משכנתא/משכון ו/או התחייבות לרישום משכנתא בכל אופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתאות עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או ע"י משכון עפ"י חוק המשכון תשכ"ז – 1976, את זכויותינו בדירה ו/או במגרשים, בסכום ו/או בסכומים במשכנתא ו/או משכנתאות ו/או משכון ו/או משכונות בכל דרגה שהיא שישמשו כבטחון יחיד ו/או נוסף ו/או מקביל למשכנתאות אחרות, לטובת הגוף ו/או הבנק למשכנתאות ו/או כל גוף אחר שילווח לנו כספים, כאמור.
11. להחזיר ולפדות בשמנו ובמקומנו כל הלוואה שנטלנו בקשר לרכישת הנכס ו/או המגרשים מכל גוף, בהתאם לדרישת אותו גוף ולבטל ולמחוק כל הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא שניתנה לטובת אותו גוף.
12. לצמצם, לבטל, לשנות, להחזיר למנפיק הבטוחה את כתב הערבות הבנקאית או את פוליסת ביטוח או כל בטחון אחר שניתן לינו לפי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974, בנוסחו כיום או כפי שיתוקן או ישונה, ולחתום בשמינו על כל מסמך בקשר להנ"ל.
13. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו מיופי כוחנו רשאים לרשום על שמנו את הנכס ו/או המגרשים, בין בדרך של רישום בשמנו במסגרת צו בית משותף ובין בדרך של רישום חכירה לדורות באשר לזכויותינו עפ"י ההסכם, ולרבות חתימה בשמינו ובמקומינו על חוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל.
14. להפוע מפעם לפעם ולפעול בפני רשות מקרקעי ישראל, רשם המקרקעין, המפקח על בתים משותפים, מנהל מס שבח מקרקעין, הוועדות לתכנון ולבנייה, רשם המשכונות, בפני עורך דין או במשרדי הרשות המקומית ו/או בפני כל רשות ו/או גוף אחרים ולהצהיר כפי שידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, כתבי הסכמה, ההצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התקנונים, השעבודים, זיקות הנאה, לרבות ביטולם ו/או מחיקתם וכן שטרי תיקון לשטרות אלו ביחס לדירה ו/או הבניין ו/או המקרקעין.
15. להפוע בשמינו ובמקומינו במשרד הפנים ולקבל תמצית רגילה או מורחבת שלינו, לפי שיקול דעת באי כוחי.
16. לסלק, לשלם בשמינו ועל חשבונינו את כל המסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות ואדם שהוא, כמתחייב מהתחייבויותינו עפ"י ההסכם, ולשם השגת מטרות יפוי כח זה, ולהשיג כל אישור, מסמך ותעודה הקשורים עם הפעולות נשוא יפוי כח זה.
17. אנו מסכימים בזה במפורש כי מיופי הכח הנ"ל יהיו רשאים לייצג את החברה בהליכים משפטיים בינינו לבין החברה.
18. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל ונועד להבטיח את זכויות החברה וזכויות צדדים שלישיים אחרים, עפ"י ההסכם, לרבות בנקים למשכנתאות ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או רוכשי נכסים אחרים מן החברה הנ"ל, הכל בהתאם למפורט בהסכם, ולכן הננו שוללים מעצמנו, מהבאים מכווננו ומחליפיו את הכח לבטלו או לשנותו.
19. מיופי הכח זכאים להעביר את כוחותיהם, לפי יפוי כח זה, במלואן או בחלקן, וזאת לפי שיקול דעתם.
20. פעולות שייעשו ע"י מיופי כוחו הנ"ל יחייבו אותנו ואת כל הבא במקומנו והננו מסכימים מראש לכל מעשיהם של כ"א ממיופי כוחנו הנ"ל שייעשו מתוקפו של יפוי כח זה ומאשרים מראש כל מעשה כאמור
21. אין בייפוי כוח זה כדי לגרוע או לפגוע בזכויות על פי ההסכם שנחתם בינינו לבין החברה.

ולראייה באת/ינו על החתום ביום ____ לחודש _____ שנת 2019

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר את חתימת מייפי הכח הנ"ל.

עו"ד, _____