

נוסח יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, ממנים ומיפיים בזה את כוחם של עוה"ד יהודה זהבי ו/או יצחק בלאו ו/או יואב זהבי ו/או יובל שץ ו/או דגן רותם ו/או שירי איש-שלום ו/או תמי וגנר-שגב ו/או ערן מזרחי ו/או לידיה מיקוליץ-גינר ו/או דקל ציוני, כל אחד מהם לחוד, להיות מורשיינו ובאי כוחינו לעשות בשמינו ובמקומינו ולפקודתינו, את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם:

1. לרכוש בשמינו ועבורינו זכויות בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 74 בגוש 4043 בשטח של 6,726 מ"ר הנמצאת בפנינת הרחובות הרב פינצ'י ומנחם בגין בשכונת הדר גנים בפתח תקוה, בשטח של 3,767 מ"ר (להלן – "המגרש" או "המקרקעין"), ולבצע בשמינו ובמקומנו כל פעולה הכרוכה ו/או הקשורה לרכישת החלק היחסי במגרש, ולרשום את הזכויות במגרש על שמנו עפ"י חלקנו היחסי בו.
2. לבצע בשמינו ובמקומינו כל פעולה הכרוכה ו/או הקשורה לפרויקט אותו בכוונתנו (ו/או בכוונת קבוצת הרכישה אליה הצטרפנו – להלן: "קבוצת הרכישה") להקים על המגרש באמצעות חברה קבלנית (להלן- "הבנין" ו/או "הבית המשותף" ו- "הקבלן", לפי הענין), כמותנה וכמפורט בהסכם המכר ובהסכם השיתוף עליו חתמנו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל – להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים הדרושים לשם כך ולקיים כל אחת מההתחייבויות שקבלנו ו/או קיבלה קבוצת הרכישה בקשר למקרקעין בין כלפי מוכרי המקרקעין בין כלפי יתר בעלי הזכויות במקרקעין בין כלפי הקבלן ובין כלפי כל צד אחר, וזאת על מנת להבטיח את השלמת בניית יחידות הדיר והעברת זכויותינו במקרקעין ורישומן על שמנו בפנקס המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל.
3. למכור, להעביר, להשכיר, להחכיר, לשעבד, למשכן, או למסור בכל צורה אחרת שהיא, את כל זכויותינו במגרש (מכל מין וסוג שהוא, לרבות, אך לא רק, זכויות בעלות, זכויות חוזיות ואח"), לכל צד שלישי, כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון (להלן - "צד ג'"), לרבות חלקנו היחסי בכל שייבנה עליהם (להלן - "הרכוש הנ"ל"), לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967 ולפי סעיף 68 א' לפקודת פשיטת הרגל, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, הכל באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
4. לקבל ו/או להעביר, לפי הענין ולפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל, בשמינו ובמקומינו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומנו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך לרבות מימוש כל פטור ממס העומד לטובתנו בשל פעולה כאמור, ו/או לשם רישום הפרוייקט כבית משותף ו/או רישום או מימוש זכויותיהם של בעלי זכויות אחרים במקרקעין, לרבות חתימה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, צו רישום בית משותף, תקנון בית משותף, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, שטרות, בקשות, רישום הערת אזהרה לטובת צד ג' בגין הרכוש הנ"ל וכיו"ב.
5. לבצע בשמינו ובמקומנו כל הסכם ו/או חוזה עם כל אדם, רשות מקומית, תאגיד ואישיות משפטית אחרת כלשהם, ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בכל הקשור לביצועו של הסכם השיתוף של ההסכם לרכישת המגרש, של הסכם הניהול, של התקנון המוסכם ושל

הסכם המימון עם בנק ו/או מוסד כספי אחר שיעניקו לנו ו/או ליתר הצדדים להסכם השיתוף אשראי (להלן – "הבנק").

6. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן – "המשכנתא") הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון לפי שיקול דעת המוחלט, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: "הדין"), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: "הגנת בית המגורים"); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שייחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.
7. לממש את זכויותינו על פי הסכם המימון הבנקאי, לבקש ולקבל אשראים ו/או הלוואות, להורות על העברת האשראים או ההלוואות מחשבונו בבנק לחשבון הנציגות בבנק, ובאופן כללי לבצע ולממש כל זכות שיש לנו על פי הסכם המימון עם הבנק, ובין אלה: להעביר ולהסב לבנק שיתן לנו ערבות או ערבויות בדק וביצוע להבטחת הכספים שנשלם לנותני השירותים ככלל ולקבלן בפרט עבור ביצוע הפרויקט.
8. לתת בשמינו ובמקומינו כל הסכמה שתידרש לביצוע כל פעולה בקשר למגרש לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, לרבות פעולות של פרצלציה, איחוד, פיצול, חלוקה והפרשת שטחים לצרכי ציבור וכן כל פעולת תכנון ו/או בניה אחרת, בתמורה ו/או בלי תמורה.
9. לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשה למתן היתר הבניה ועל תוכנית ההגשה לבניית הבניין המתוכנן להיבנות על המגרש, בשלבים או בבת אחת, לחתום בשמי ובמקומי על כל הסכמה לתיקון ו/או שינוי של היתר הבניה או תוכנית ההגשה, לחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות להקלות, הגדלת אחוזי הבניה, וכל הגדלת זכויות אחרת מכל סוג שהוא.
10. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לבניין ו/או ביחס למגרש, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או מחיקתן ו/או רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או רישום זיקות הנאה ו/או רישום בית משותף ו/או רישום תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן, לרבות מיקום מקום או מקומות החניה ו/או מיקום המחסן שיוצמדו לרכוש הנ"ל וכן ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי כל פעולה מהפעולות המנויות בסעיף זה.
11. להסכים לרישום הבניין בפנקס בתים משותפים ולהעביר את הבעלות בכל אחת מהדירות לבעלי הזכויות בה. כמו כן להסכים לרישום צו רישום הבית המשותף, או לתיקונו של צו רישום הבית המשותף כאמור, להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם בצמידות

מיוחדות ליחידות או לשטחים שבבית המשותף ולהעבירן מיחידה אחת לאחרת, וכן לכלול מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף.

12. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם, מינהל מקרקעי ישראל, המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על בתי משותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או במשרדי מינהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או במשרדי מס שבח מקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או המכון למיפוי ישראל ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או ברשם המשכונות ובפני עורך-דין, לעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, דיווחים, הודעות, תביעות, ויתורים, קבלות, תוכניות, מפות, עסקאות, שטרי מכר, שטרי משכנתא ו/או שטרי פדיון משכנתא ו/או כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או ביטולם ומחיקתם ו/או כתבי שעבוד ו/או הודעות שחרור משעבוד, ו/או זיקות הנאה למיניהן, תקנונים מוסכמים וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כ"א מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הדרושים לשם העברת ו/או הבטחת זכויות צד ג' במקרקעין, והכל בין בשלמות ובין בחלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת.

13. להתחייב בשמנו ובמקומנו לשלם את כל התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלינו ו/או על חלקנו בבנין ו/או על המגרש ואשר ידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה. לצורך האמור בסעיף זה, להופיע בשמי ובמקומי בכל ענין בפני כל רשות ו/או מוסד, לרבות שלטונות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) ובפני מנהל מס רכוש, וועדות הערר ובתי המשפט, לרבות בדיונים, השגות, עררים, ודיונים משפטיים.

14. לחתום בשמנו ובמקומנו על תקנון מוסכם לבית המשותף לפי חוק המקרקעין ועל כל שינוי לתקנון זה.

15. להסכים בשמנו ובמקומנו להצמדת כל חלק בבניין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו, ליחידה כלשהי באותו בניין או מחוצה לו.

16. לרשום את הדירה שאותה אנו זכאיים לקבל על שמנו בבעלותנו וכן לשעבד את הדירה במשכנתא ו/או במשכנתאות שנקבל למימון הרכישה.

17. כל מעשה שיעשו מורשינו הנ"ל וכל מה שייגרם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו הנ"ל, שייעשו בתוקף יפוי כוח זה.

18. יפוי כוח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה שהוא אופן שהוא, הואיל והוא ניתן לטובת כל הצדדים האחרים להסכם השיתוף, כדי לאפשר את ביצוע התחייבויותינו על פי הסכם השיתוף, והנני מצהיר בזה כי אנו מוותרים ויתור גמור ומוחלט על כל זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר – מלבד מורשינו הנ"ל – את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל, ומורשינו הנ"ל יהיו רשאים למנוע בעדנו או בעד הבאים בשמנו לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.

19. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר, להמחות ולהסב את הסמכויות הניתנות ביפוי הכוח הזה כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו, זאת בתנאים ובהגבלות כפי שימצאו מורשינו לנכון וכן לבטל המחאה, הסבה והעברה כאמור.

20. לבצע את כל האמור ביפוי כוח זה דלעיל, בין כמיופיי כוחינו ובין כנאמן בשמנו ועבורנו.

21. לחתום בשמנו ובמקומנו על כתב הוראות בלתי חוזרות (וככל שיידרש גם על ייפוי כוח מתאימים) לטובת מי מיועצי הפרויקט, לרבות (אך לא רק) של הפרויקט/קבוצת הרכישה,

מנהל הפרויקט, מתכנני הפרויקט, ויתר בעלי המקצוע שתעסיק קבוצת הרכישה בקשר עם תכנון הפרויקט הקמתו וביצועו, באופן שכל פעולה שנעשתה על ידי מי מאלה שקיבלו ייפוי כח כאמור, במקומו, תחייב ו/או תזכה אותנו, לפי העניין, ותיחשב לכל דבר ועניין כאילו הפעולה, אשר בוצעה על ידם בוצעה על ידנו ובעצמנו.

22. לחתום בשמנו ובמקומו על כתב הוראות בלתי חוזרות (וככל שיידרש גם על ייפוי כוח מתאימים) לטובת רואה החשבון ו/או מנהלה הכספי של הקבוצה ו/או מנהל הפרויקט (להלן: "המנהל"), על מנת שהמנהל יוכל לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה בקשר עם מסגרת האשראי שתוענק לנו על ידי הבנק, למשוך מעת לעת בשמנו, כספים ממסגרת האשראי ולחייב בכך את חשבון ההלוואה שלנו, עד גובה סכום מסגרת האשראי, להעבירם לחשבון המרכז ולחייב בכך אותנו כלפי הבנק, באופן שכל פעולה שנעשתה על ידי המנהל בגין ההלוואה והעברת כספים ממנה לפי הוראות המנהל, לרבות לשם פירעון חוב שיגיע מאיתנו ובמקומו, יחייבו ו/או יזכו אותנו, לפי העניין, ויחשבו לכל דבר ועניין כאילו הפעולה, אשר בוצעה על ידי המנהל בוצעה על ידנו ובעצמנו.

23. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה, אולם באי כוחנו יהיו רשאים למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם הבלעדי

24. יפוי כח זה יישאר בתוקף עד להשלמת רישום הבניין כבית משותף ועד בכלל.

25. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, לפי העניין.

ולראיה באנו על החתום :

היום _____ לחודש _____ שנת 2013

אישור חתימה

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ה"ה, _____, ת.ז. _____ ו- _____, חתמו בפני על ייפוי הכח דלעיל.

עו"ד,