

ייפוי כוח והרשאה מיוחד ובלתי חוזר

שם: _____ ת.ז.ח.פ. _____

כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים ומיפים בזה את כוחם של עוה"ד אמיר שקד ו/או עו"ד תומר לוי ו/או רותם גמליאל מאירוביץ ו/או בל חגאג ו/או רונן אדן ו/או כל עו"ד אחר שימונה ע"י שפיר כולם ביחד וכל אחד לחוד, להיות מורשנו ולפעול ולעשות בשמנו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. ייפוי כוח והרשאה זה מתייחס אך ורק לנכסים דלהלן:

המקרקעין הידועים כמגרשים 50-53, 56-57, 100-108 ע"פ תכנית 455-66392260 בשטח של 22,860 מ"ר בגוש 3837 חלקות 27, 28 בבאר יעקב או כל גושים וחלקות אחרים שיהיו לאחר ביצוע איחוד וחלוקה או פעולות רישומיות אחרות במקרקעין הנ"ל (להלן – "המקרקעין"), דירה מס' _____ בניין _____ בת _____ חדרים הכוללים ממ"ד והמוצמד לה (לפי תכנית העמדה) בפרויקט "מחיר מופחת" בבאר יעקב, לרבות החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה (להלן – "הדירה").
2. מובהר כי אם לאחר פעולות איחוד וחלוקה ייווצרו חלקות ו/או חלקות חדשות ו/או מגרשים חדשים ויינתנו להם מספרים חדשים, מוסכם בזה כי ייפוי כוח זה יחול על החלקות החדשות ו/או על המגרשים החדשים יהיו מספריהם אשר יהיו. כן מוסכם כי ייפוי כוח זה יחול על הנכסים האמורים לעיל, יהא המספר שיינתן להם לצורכי רישומים שונים ככל שיהיו.
3. לקבל על שמנו או לפקודתנו את הבעלות ו/או לרשום את הזכויות, או כל חלק בהן, בנכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל או כל חלק מהם (להלן: "הנכסים"), ו/או לבצע כל פעולה אחרת בנכסים ו/או בזכויות שיש או יהיו לנו בנכסים הכול כפי שייראה למורשינו הנ"ל או מי מהם לפי שיקול דעתם הבלעדי, והכל בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברישומי חברת שפיר מגורים ובניין בע"מ (להלן: "המוכר") כחברה משכנת ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל.
4. לרשום ירושה ביחס לזכויותינו בדירה או זכויות כל מי מאתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי מינהל מקרקעי ישראל ו/או ברישומי המוכר.
5. להסכים להפרשת שטחים מן המקרקעין לצרכי ציבור ו/או דרכים ללא תמורה לרשות המקומית ו/או כל פעולת חלוקה ו/או איחוד וחלוקה ו/או איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין.
6. להסכים לרישום בית משותף ו/או בתים משותפים על המקרקעין, וכן לרישום בעלות על המקרקעין או כל חלק מהם על פי העניין.
7. להסכים לרישום תקנון מיוחד לבית המשותף הנ"ל, אשר יכלול הצמדות, הוצאות שטחים מהרכוש המשותף וכן הוראות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף וכל פעולה אחרת בהתאם לחוק המקרקעין, לרבות יצירה ורישום של זיקות הנאה.
8. להסכים להעברת המקרקעין ו/או חלקים מהמקרקעין למוכר, להסכים ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לרישום משכנתה ו/או למשכון או לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות המוכר, כולן או חלקן ידוע לנו כי מורשה החתימה רשאי לחתום אף בשם הקבלן ו/או כל גוף אחר והכל בהתאם לסעיף 8 לחוק השליחות תשכ"ה - 1975.
9. להסכים ו/או לחתום על בקשות ו/או הסכמות בקשר להיתרי בניה ולשינוי תכניות בניין עיר החלות ו/או שיחולו על המקרקעין.
10. אם מימון רכישת הנכסים על ידינו נעשה בחלקו ע"י קבלת הלוואה המובטחת במשכנתא ו/או במשכון הרי במקרה כזה רשאים מיופי הכוח למשכן את זכויותינו בדירה בשמנו ובמקומנו לטובת הבנק ו/או המוסד שנתן את ההלוואה המובטחת במשכנתא כאמור, לרבות רישום משכנתא על הנכסים ו/או הדירה, וחתימה על שטרי המשכנתא במקומנו.
11. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, כולן או כל חלק מהן, לפעול בשמנו ובמקומנו אצל מינהל מקרקעי ישראל, הממונה על רישום מקרקעין, מפקח רישום מקרקעין, רשם המקרקעין, פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין, אגף מרשם והסדר מקרקעין, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, וועדת בניין ערים, נוטריון,

משרד ההוצאה לפועל, משרד המפקח על מטבע זר, רשם משכונות, רשם החברות, לשכות המס השונות ובכלל בכל המוסדות ו/או המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים, בכל צורה שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנכון ולחוץ, ולחתום על בקשות, עררים, כל מיני שטרות טאבו, שטרי משכנתא, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, וכל מסמך אחר ולעשות כל דבר וכל פעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה.

12. בכל הקשור בייפוי כוח והרשאה זה והנובע ממנו, להופיע, לפעול ולייצגנו בכל בתי המשפט במדינת ישראל ובפני ועדות משפטיות או אדמיניסטרטיביות ובכלל זה בתי משפט אזרחיים, פליליים ועירוניים, בתי דין לשכירות, ממונים על שכר דירה, ובפני כל בתי משפט או בית דין מוסמך אחר, ובכלל זה להגיש תביעות, ערעורים ובקשות מכל סוג שהוא ולהגן עליהם.

13. לעשות כל פעולה ומעשה ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל שטרות, חוזים, הסכמים, התחייבויות, ערבויות למיניהן, שטרי חוב, שטרי חליפין, שטרי משכנתא, הצהרות, חשבוניות, אישורים, קבלות, ויתורים, טרנסקציות, העברות, ובכלל לחתום על כל תעודה ומסמך הדרושים לביצוע המעשים והפעולות המפורטים בייפוי הכוח והרשאה זה לפי שיקול דעתו/תם המוחלט של באי-כוחנו הנ"ל, ובדרך כלל לעשות את כל הדברים והפעולות שהייתנו צריך/ים ויכול/ים לעשותם אילו הייתנו פועל/ים או נוכח/ים בעצמנו.

14. לפנות בבקשה לקבלת פטור ממס שבח ולהשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות והארנונה וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כוח והרשאה הנוכחי וגם/או החלים על הנכסים וגם/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות בנכסים, ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או כל גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות.

15. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על פי כל התיקונים שיהיו ו/או בחוקים הנ"ל ו/או על פי חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד (להלן: "המשכנתא") את זכות הבעלות ו/או זכויות חוזיות ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בנכסים ו/או בגין הנכסים, 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 ראשונה בדרגה ו/או כל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון תשכ"ז - 1967 על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למרשנו הנ"ל, הכול בתנאים ובהוראות אשר מורשנו ימצאו לנכון לפי שיקול דעתם המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1962 ו/או לפי סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 ו/או ו/או סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תשי"ם - 1980, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

16. א. לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או חוק המשכון תשכ"ז - 1967 ו/או כל חלק אחר שבתוקף במקום ו/או התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל או בכל חלק מהם, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לנכסים, לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, לדרוש רישום הנכסים ו/או חידוש רישומם ו/או הפרדה ו/או איחוד, לבקש צו רישום בפנקס בתיים משותפים ו/או תיקונו ו/או ביטולו, לתבוע חלוקה, פנוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם ו/או לבוא לידי הסכמים בעניינים הנוגעים בנכסים הנ"ל עם כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות שותפים ו/או לפרק שותפים ו/או לייצגנו בפני נציגות בית משותף ו/או באסיפה כללית ולהצביע בשמנו ובמקומנו.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה א' לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכש זכויות כלשהן בנכסים, להסכים בשמנו בתור הזכאים על פי הערת אזהרה שנרשמה לטובתנו לגבי הנכסים לעשות עסקאות אחרות מכל מין וסוג שהוא בנכסים או בכל חלק מהם, לשנות ו/או לתקן כל הערה כנ"ל, לבטל רישומה, לרשמה מחדש, לייחדה לחלק ו/או לחלקים כלשהם של הנכסים ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליה הכול בין אם הערת האזהרה נרשמה לטובתנו ע"י מורשנו ובין אם לאו וכן לרשום הערת אזהרה בדבר קיום ייפוי כוח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו.

17. לגבות בשמנו ובמקומנו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקיבלנו ו/או נקבל על פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות) תשל"ה - 1974 ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל לרבות כל תיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.

18. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כוח והרשאה זה כולו או חלקו, לאחר או לאחרים, ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי שיקול דעתם הבלעדי של מורשנו הנ"ל. כל האמור בייפוי כוח והרשאה זה יחול גם לגבי אלו שאליהם יועבר ייפוי כוח והרשאה כאמור לעיל.

19. כל מה שיעשו מורשינו הנ"ל או כל מה שיגרמו בכל הנוגע לייפוי כוח והרשאה זה יחייב אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של מורשינו שיעשו בתוקף ייפוי כוח הרשאה זה

20. בכל הסמכויות של מורשינו על פי ייפוי כוח והרשאה זה, מורשינו רשאים לפעול או לא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כלשהי, הכול לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט, ואין בייפוי כוח זה כדי לחייבם לעשות פעולה כלשהי על פיו.

21. ייפוי כוח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל והוא נועד להבטחת זכויותיהם של צדדים שלישיים, לרבות המוכר ולהבטיח מילוי הוראות החוזה לרכישת הזכויות הנכסים, רישום בית משותף, וזכויות המוכר, קוני דירות אחרים ושאר בעלי הזכויות במקרקעין וכן מוסדות פיננסיים אשר העמידו אשראי למוכר ולקוני דירות אחרים, וזכויותיהם הקיימות ו/או עתידיות של כל אלה ואחרים תלויות בו. ייפוי כוח זה יישאר בתוקף גם לאחר מותי (במקרה של תאגיד לאחר שיפסיק להתקיים) ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי וכל הבאים מכוחנו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג', ולנו לא תהא רשות לבטלו או לשנותו.

22. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה ו/או הסכם כלשהו אחר שנחתם או יחתם בינו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקיבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא יהיו באי-כוחנו רשאים :

א. להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או ביטול ערבויות ו/או ביטול הערת אזהרה ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכסים לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו הנכסים ו/או על פי ההסכם.

ב. למכור את הנכסים ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג שהם שיש ו/או שתהיה לנו הנכסים ו/או בגינם וכן לעשות כל פעולה שלדעת מורשינו תהיה דרושה או מועילה כדי להוציא אל הפועל כל מכירה ו/או השכרה ו/או העברה כאמור ובכלל זה. אך מבלי לגרוע בכלליות האמור הנ"ל, כל פעולה מהמנויות בסעיפים האחרים של ייפוי כוח זה בשינויים המחויבים לפי העניין.

ג. לתפוש את החזקה הבלעדית הנכסים ו/או למסור את החזקה הנכסים לבנק ו/או לפקודתו ולצורך זה לפנות את הנכסים ו/או לדרוש את פינויים מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהנכסים ו/או כל חלק מהם, וכל זאת בין אם פעלו מורשינו על פיסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו. המונחים "אדם" ו – "חפץ" בסעיף זה, לרבות אותנו וחפצינו.

23. אנו מסכימים בזה במפורש, כי באי כוחנו ומורשנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את המוכר בעסקה זו, וכן יהיו אלה רשאית לייצג את המוכר בהליכים משפטיים שבין הצדדים. כמו כן, כל אחד ממורשינו יהיה רשאי לעשות כל פעולה או כל דבר אחר על פי ייפוי כוח והרשאה זה גם לזכות עצמם או מי מהם או עם עצמם או מי מהם ו/או עם מורשינו האחרים, על פי ייפוי כוח והרשאה אחר שניתן או יינתן על ידינו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.

24. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על הנכסים לפי התנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק, וכן התחייבנו כי הנכסים לא יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא אלא אם תירשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הבנק וכן התחייבנו לא לעשות עסקה כלשהי הנכס אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.

24. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל בייפוי כוח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.

25. כל האמור בייפוי כוח והרשאה זה בלשון רבים, אף היחיד במשמע, ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום היום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימות:

הנני מאשר/ת את חתימת מרשי הנ"ל.

_____, עו"ד