

נספח ג'

יפוי כח בלתי חוזר

לפי ס' 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אנו הח"מ, ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד אדם שפרוך ו/או סיון גילרון-דותן ו/או רינת מיכאל ו/או גור קורן ו/או רביד סער ו/או ליעד קלדרון ו/או אביבית לידג'י ו/או יהודית ביטון ו/או דן טולדנו ו/או שירן גליטמן ו/או ויקטוריה סאבו ו/או ארין נאשף ו/או איתי אשכנזי ו/או דפנה שיטנברג קליין ו/או ליאור הוכשטדט ו/או אליאור גולדנברג ו/או אודליה אונקנינה ו/או דניאלה רבינוביץ ו/או אריאל בלייברג סאסי ו/או רועי פויכטונגר ו/או כל עורך דין אחר ממשד ארנון תדמור - לוי ו/או עוה"ד קסם בירי, כל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו עבורנו ובמקומנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם:

1. לקבל בשמנו את הזכויות - בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, ביחס לדירה מס' (זמני) _____ ו/או מקום/ות חניה ו/או מחסן/ים ו/או חצר, ככל שנרכשו על ידינו, בבנין מס' (זמני) _____ (להלן – "הנכס" ו- "הבנין"), בפרויקט הנבנה על ידי ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ, חברה מס' 516727252 (להלן: "החברה") במקרקעין הידועים כחלקות 221 ו- 223 בגוש 9071 [לשעבר לפני פרצלציה: חלקה (בחלק) 31 ו- חלקה (בחלק) 97 בגוש 9071 וחלקה (בחלק) 32 בגוש 8704], (הידועים כמגרשים 2101 ו- 2104 לפי תכנית מפורטת מספר 307-0453159 (חריש/1/י)), המצויים בחריש (להלן בהתאמה – "הפרויקט" ו-"החלקות") או כל חלקה/חלקות שיווצרו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה לגבי החלקות לרבות כל חלקת משנה שתירשם בחלקה/ות במסגרת רישום בית משותף בהתאם להסכם שנחתם בינינו לבין החברה (להלן: "ההסכם"), לרבות כל פעולה הקשורה ברישום הזכויות על שמנו.
2. לחתום בשמנו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם רשות מקרקעי ישראל ו/או עם גופים המיוצגים על ידו (קק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל) ביחס לנכס ו/או לרישומו ו/או ביחס לכל זכות בו וזאת במקרה שהזכויות בנכס ו/או כל חלק מהן הינן בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת מאת רשות מקרקעי ישראל ו/או גוף כנ"ל.
3. להגיש, להסכים או לגרום לביצוע ורישום של פיצול ו/או איחוד של החלקות ו/או של שטחים בתחום החלקות או כל חלקות שיווצרו כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה של החלקות (לרבות על דרך תצ"ר), לצורך כך לחתום על כל בקשה, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי וויתור וכיו"ב, לשם איחוד ו/או פיצול החלקות ולהעברת חלקים מהחלקות, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למועצה המקומית ו/או לכל רשות אחרת.
4. לפעול ולבצע כל פעולה שתידרש בחלקות, לרבות פעולות בניה וכל פעולה אחרת בחלקות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 על כל תיקון ו/או תוספת לו (להלן – "חוק התכנון והבניה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות בחלקות, להגיש ולטפל בתוכניות בנין עיר ו/או תכניות מתאר ו/או תכניות מפורטות ו/או תכניות מיוחדות ו/או תכניות בינוי ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול על החלקות.
5. לחתום בשמנו, ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות להיתרי בניה על החלקות, מועדת בנין ערים מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה (להלן – "וועדות התכנון"); לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות, הצעות שינוי, התנגדויות, תשובה להתנגדויות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין עיר ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס לחלקות ו/או לפרויקט ו/או לנכס.
6. לקבל בשמנו ועבורנו הודעות ו/או הזמנות לצורך כל הליך לפי חוק התכנון והבניה שיתקיים בפני כל אחת מוועדות התכנון, להופיע בפני כל אחת מוועדות התכנון ולהסכים בשמנו לכל פעולה, מעשה או החלטה שיש להם קשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה.
7. לבקש או להסכים לרשום זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שימוש יחודיות ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות אחרות, לטובת אחרים ו/או לטובת הציבור ו/או לטובת

ועדות התכנון בהתאם לתוכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על החלקות ו/או בהתאם להיתרי הבניה.

8. לשעבד ו/או למשכן את זכויותינו בנכס ו/או בחלקות בשיעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שיקבעו ע"י מי שילוו לנו כספים ו/או יעמידו לרשותנו אשראי בקשר עם הנכס, ככל שיהיו כאלה, 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, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
9. להגיש לרשות מיסוי מקרקעין הצהרות ו/או דיווחים לרבות באופן מקוון בקשר עם ההסכם, וכן לחתום על ו/או לשלוח בשמנו, לרבות באופן מקוון, דיווחים ו/או הצהרות ו/או להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני רשות מיסוי מקרקעין.
10. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ו/או על המקרקעין ו/או על החלקות ושידרשו לצורך השגת כל אישור 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 ביצוע הוראות ההסכם. לגבות מאתנו כל סכום כסף שיהיה דרוש ונחוץ לשם ביצוע האמור ביפוי כוח זה.
11. לבקש או להסכים לרישום הפרויקט ובכלל זה לרשום את הבנין כבית משותף נפרד או מורכב עם בניינים נוספים בחלקות (להלן - "**הבית המשותף**") לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן - "**התקנון**"), לכלול מבנים נוספים ו/או חלקים נוספים מהפרויקט לרבות שטחי המסחר ו/או כל חלק הכלול בפרויקט (כהגדרתו בהסכם) (להלן: "**המבנים הסמוכים**") ולרבות חלקות נוספות במסגרת הבית המשותף, וכן לרשום או לבקש תיקון או להסכים לתיקון מדי פעם בפעם, של צו רישום הבית המשותף ושל התקנון, להוציא חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף ולהצמידם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, להעבירן מיחידה אחת לאחרת, לרשום ו/או למחוק הערות אזהרה, שעבודים, זיקות הנאה, זכות מעבר, זכות שימוש, כל אלו לזכות הנכס ו/או הבנין ו/או הבית המשותף או לחובתם, וכן בין הבית המשותף לבין המבנים הסמוכים ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב או לגישות לבניינים, לרחובות למתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, והכל בהתאם לקבוע לענין זה בהסכם לרכישת הנכס שנחתם בינינו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו באי כוחנו רשאים לחתום בשמנו על כתבי הסכמה המופנים לרשם המקרקעין, לפיהן אנו נותנים את הסכמתנו לביצוע עסקאות מכל מין וסוג שהוא ביחס לנכס ו/או לחלקות, לרבות מכירת חלקים מהחלקות ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו הלוואות שיובטחו במישכון הנכס ו/או החלקות ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה לזכות צדדים שלישיים.
12. להקנות זכויות מעבר הדדיות בחלקות ו/או זכות שימוש בחלקות בין הבניינים שייבנו עליהן ו/או בין הבניינים לבין המבנים הסמוכים, לרבות על דרך רישום הערות אזהרה ו/או זיקת הנאה ו/או רישום הוראות בדבר זכות המעבר בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך אחרת שמיופי הכח ימצאו לנכון במסגרת רישום הבית המשותף, בין היתר לצורכי הבטחת זכויות דרך, חניה, שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש הבניינים ו/או שימוש משותף יחד עם המבנים הסמוכים, לרבות לטובת העירייה, חברות הגז, חברת חשמל וכיוצא"ב, והכל על פי שיקול דעתם הבלעדי.
13. לחתום על כל מסמך, תכנית, תשריט, מפה, בקשה, הערה, הצהרה, הסכמה, ו/או תיקון ו/או תוספת לאלה בקשר לרישום הבית המשותף ולמלא אחר כל הוראה שתינתן על ידי המפקח על רישום מקרקעין בעניין רישום בית משותף או בתים משותפים, או כל חלק מהם.
14. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפי חוק המקרקעין בגין ההסכם לרכישת הנכס על פיו נהיה זכאים, בין היתר, להרשם בפנקסי המקרקעין כבעלי הזכויות בנכס וכן לבקש או להסכים לייחד או לבטל או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה כאמור בפנקסי המקרקעין, וכן לבקש או להסכים 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 או למרות הערת האזהרה הרשומה וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.

15. לחתום על כל מסמך אשר באי כחנו ימצאו לנכון באשר לצימצום, ביטול, שינוי, החזר של כתב ערבות בנק או פוליסת ביטוח או של כל בטחון אחר שניתן לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה -1974, (להלן - "**חוק המכר דירות**") או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם, כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, ביטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה כאמור בסעיף 14 לעיל.

16. לבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע התחייבויותינו על פי ההסכם לפיו רכשנו מהחברה את הנכס.

17. לפעול בשמנו ובמקומנו אצל ספקי תשתית כגון חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, תאגיד המים וחברת הגז (להלן - ספקי התשתית) בכל עניין הקשור לנכס.

18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק על חשבוננו מסים, ארנונות, היטלים, תשלומי חובה וכל תשלום אחר בקשר לחלקות ו/או לבית ו/או לנכס.

19. להעביר ולהסב לבנק ו/או בנק למשכנתאות ו/או לחברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי, לפי הענין, שיתנו לנו בטוחה לפי חוק המכר דירות להבטחת הכספים שנשלם לחברה עבור רכישת הנכס, את כל זכויותינו בנכס - זאת במקרה שהבנק או חברת הביטוח, לפי הענין, ישלמו לנו את הכספים שיגיעו לנו על פי הבטוחה שהוצאה לנו.

20. ליזום הליכים משפטיים (ובכלל זאת בוררות) בקשר לחלקות ו/או לנכס ולזכויותינו בהם ולכל האמור בייפוי כח זה ו/או להתנגד להליכים משפטיים כאמור וכן להגיע להסכמים ולהתפשר בכל הליך כאמור.

21. בכל מקרה בו יבוטל הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינינו ובין החברה (בסעיף זה - ההסכם) בהסכמה או לפי צו בית משפט יהיו מורשינו רשאים לעשות בשמנו כל פעולה שמטרתה מתן תוקף לביטול או הנובעת מהביטול ובכלל זאת להודיע לכל אדם ו/או גוף שהוא, לרבות המוסד המממן, על ביטול ההסכם ו/או לקבל ו/או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין הנכס לרבות עקב ביטולו של ההסכם ו/או כל חלק ממנו ולהעבירם לחברה ו/או לפקודתה ולהעביר לזכות החברה ו/או לפקודתה את כל זכויותינו בנכס ו/או בקשר אליו.

22. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, רשות מקרקעי ישראל, המנהל הכללי (הכל כמובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני (לרבות ועדות התכנון) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ובפני רשם החברות ורשם המשכונות, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין קבלת היתר בניה להקמת מבנים נוספים על החלקה ו/או לביצוע שינויים במבנים הקיימים בחלקות), שטרי מכר, שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, תקנון מוסכם לבית המשותף, כתבי התחייבות לבנק, וכן לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות ולהוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

23. כל אחד מבאי כחנו הנ"ל רשאי להעביר הסמכויות הניתנות ביפוי הכח 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 כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כנ"ל יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו. במקרה של העברת

יפוי הכוח כאמור לעיל תישלח לנו הודעה בכתב על כך, ובה יצוינו פרטיו של מיופה הכוח אליו הועברו הסמכויות כאמור לעיל.

24. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטל, לשנות או לתקנו והוא יחייב אותנו או הבאים במקומנו או תחתינו, וזאת אף לאחר פירוק ו/או מתן צו לקבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסינו ו/או מינוי נאמן לנכסינו ו/או לאחר פטירתנו, ולרבות את יורשינו ו/או אפוטרופסינו ו/או מנהל עזבוננו, הואיל והוא ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה כלפי אחרים והואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו.

25. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי.

26.

בייפוי כח זה: סמכות לבצע מעשה או פעולה משמעותה גם הסמכות:
(1) לבטל, למחוק, לתקן, לצמצם, לייחד, לפדות, לשנות;

(2) להסכים לביצוע הפעולה על ידי אחר או להתנגד לכך, לבצע כל דבר בכפוף לפעולה ו/או למרות הפעולה;

(3) לקבל בשמנו ועבורנו כל הודעה שאנו זכאים לקבל על פי כל דין בקשר לאותה פעולה;

(4) לבצע כל פעולה לטובת כל צד שלישי ו/או להבטחת זכויות כל צד שלישי, בין שזכויותיו תלויות בייפוי כח זה ובין אם לאו;

27. חתימתנו על יפוי כח זה הינה ביחד ולחוד, והיא תחייב כל אחד מאיתנו לכל דבר ועניין ולצורך ביצוע כל פעולה לפי יפוי כח זה.

28. להסרת ספק, אין באמור לעיל משום הטלת חובה על מיופה הכח על פי יפוי כח זה לפעול בדרך כלשהי.

29. להסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל משום הטלת חובה על מיופה הכוח על פי יפוי כוח זה לפעול בדרך כלשהי.

30. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה _____

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת חתימת הח"מ בפניי.

חתימה

תאריך