

**יפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזר**

אנו הח"מ: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזה ומייפים את כוחם של עו"ד מרים שפירא ו/או עו"ד זאב מינטוס ו/או עו"ד שרון גיגי-מרקוס ו/או מר יגאל דמרי ו/או החברה ו/או מזרחי טפחות בע"מ ו/או בנק לאומי למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הפועלים בע"מ ו/או בנק כרמל למשכנתאות והשקעות בע"מ ו/או בנק עצמאות למשכנתאות בע"מ ו/או בנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ו/או בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ו/או בנק אדנים למשכנתאות בע"מ (כ"א מהבנקים הנ"ל - להלן: "הבנק"), כולם יחד וכל אחד מהנ"ל לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, בין בבת אחת ובין בפעמים מספר, את הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבא-כוחנו לפי שיקול דעתו הבלעדי:

1. לקבל ולרשום בשמנו ו/או עבורנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או כל זכויות אחרות ביחידה ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או לעשות כל פעולה אחרת בהם ו/או בזכויות שיש ו/או שיהיו לנו בגינם, כולן או מקצתן, הכל כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון, בכל הקשור ו/או הנוגע למקרקעין ו/או ליחידה מס. \_\_\_\_\_ בבנין הנמצא ברחוב \_\_\_\_\_ שהוקם על המקרקעין הידועים כגוש רשום: 5868, חלקה: 15, מגרש מס' 401, שנרכשו בהתאם להסכם מיום \_\_\_\_\_ (ביפוי כח זה: "היחידה" או "המקרקעין"). הביטוי "יחידה" או "מקרקעין" - כולל גם את כל הקשור למקרקעין, לרבות חלקים אשר יוצמדו ליחידה/ות וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין, המגרש, הבניין, היחידה, יחידה בבית משותף, בשלמות או בכל חלק מהם, בין אם הינו קיים או שהינו עומד להיבנות, בין שהינו רשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רישום אחר ובין שיווצר וירשם כתוצאה מפעולה על פי כל דין, בכפוף למשכנתא, עיקול, שעבוד, זיקת הנאה או כל זכות אחרת או חופשי מכל זכות כני"ל, ובכל מצב ו/או תנאי כפי שבא-כוחנו הנ"ל ימצא לנכון.
2. לפעול ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל חוזה ו/או הסכם ו/או התחייבות ו/או בקשה ו/או כל מסמך אחר עם ו/או אל מינהל מקרקעי ישראל ו/או כל גוף שהוא מייצג (ק"ל, רשות הפיתוח, מדינת ישראל ואחרים) ו/או כל אדם, חברה, אגודה או אישיות משפטית אחרת כלשהי, ביחס ליחידה ו/או למקרקעין ו/או לרכישתם ו/או לחכירתם ו/או לכל זכות אחרת כלשהי בהם ו/או ביחס לכל עניין הקשור לזכויותינו ו/או לחובותינו בקשר ליחידה ו/או למקרקעין ו/או לרישומם על שמנו ו/או על שם מי שאנו נורה.
3. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים האגרות והארנונות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הקשורים עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח והרשאה זה ו/או החלים על היחידה ו/או המקרקעין ו/או הדרושים עבור כל המטרות האחרות למיניהן הקשורות ביחידה ו/או במקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמנו מאת ממשלת ישראל ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לאותן מטרות. לשלם בשמנו, במקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, ההיטלים והארנונות למיניהם החלים עלינו ו/או על היחידה ו/או על המקרקעין ו/או הנדרשים לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך לצורך ביצוע רישום פעולה מהפעולות שיפוי כח זה מתייחס אליהן וזאת מבלי לגרוע מחובתנו לעשות כן. לבקש ולחתום בשמנו ובמקומנו על בקשות לפטור מתשלום כל מס, לרבות מס שבח מקרקעין ו/או כל מס אחר, אגרה, היטל, תשלום חובה או כל תשלום אחר, החלים ו/או שיחולו עלינו ו/או על היחידה או המקרקעין ו/או על הזכויות בגינם ו/או על כל עסקה או פעולה בהם.
4. לבקש רישום, להסכים לרישום, לבצע כל פעולה ו/או רישום על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון, תשכ"ז-1967 ו/או כל חוק אחר שהיא בתוקף במקום או בנוסף לחוקים הנ"ל וכל תיקון בחוקים הנ"ל ו/או על-פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, משכנתאות, הערת/ות אזהרה, צמצומה, ייחודה, ביטולה ורישומה מחדש, איחוד, חלוקה, פרצלציה וחליפין, בקשר עם היחידה ו/או המקרקעין, רישום וביטול רישום בית משותף ויחידות רישום נפרדות בבית משותף, הפרדה, פיצול וחלוקה של יחידות קיימות או חדשות, שינוי, העברה, הפרדה, רישום הצמדות חדשות בבית המשותף וביטול רישום, רישום ו/או ביטול רישום זיקות הנאה, עריכת הסכמים מיוחדים, חידוש רישום, רישום צווי ירושה או צווי קיום צוואה או ביטולם, רישום תקנון לבית משותף ותיקון ו/או שינוי תיקון, ביטול, רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לרשום לטובתנו ו/או לחובתנו הערות אזהרה בדבר כל הסכם על-פיו רכשנו ו/או נרכשו זכויות כל שהן ביחידה ו/או במקרקעין וכן לרשום לגביהם אזהרה בגין כל הסכם הלוואה שקיבלנו בקשר להם ו/או הסכם מכר בגינם, להסכים בשמנו בתור הזכאים ו/או המבקשים על-פי כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור - לפעולות ו/או לעסקאות מכל מין וסוג שהוא ביחידה ו/או במקרקעין, לשנות ו/או לתקן ו/או לצמצם ו/או לבטל כל הערות כני"ל, לרשמן מחדש, לייחדן לחלק ו/או לחלקים כלשהם של היחידה ו/או המקרקעין ובכלל לעשות בשמנו כל פעולה בקשר אליהם, הכל בין אם הערות האזהרה נרשמו לטובתנו ו/או על פי בקשתנו ע"י בא-כוחנו הנ"ל ובין אם לאו.
5. לרשום הערת אזהרה בדבר קיום יפוי כח והרשאה זה ו/או בדבר כל האמור בו, ובכלל זה בסעיף 18 ו/או סעיף 19 להלן.
6. למשכן ו/או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ו/או ע"י 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") את זכות הבעלים ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו ביחידה או במקרקעין ו/או בגינם, בין שהמשכנתא תרשם באחריות ו/או בערבות הדדית ביחד עם החברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שתורשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתורשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתורשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על-ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין 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 לבא כוחנו הנ"ל, ולצורך כך לערוך, לרשום ולחתום על שטרי משכנתא, שעבודים, הודעות משכון ו/או כל מסמך אחר שיידרש, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר בא כוחנו הנ"ל ימצא לנכון לפי שקול דעתו המוחלט, וכן לוותר על כל הגנה עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 לרבות 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 אחר שהינו בתוקף היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל, ביחס ליחידה או למקרקעין ו/או ביחס לזכויות בגינם, כולן או מקצתן.

## פרוייקט "דמרי על הפארק"

6. להופיע בשמנו ובמקומו, לנקוט בכל הליך משפטי או אחר ולעשות כל פעולה בפני כל מוסד שיפוטי או מעין - שיפוטי או אחר, על ערכאותיו כל רשות, גוף, פקיד ממשלתי, עירוני, ציבורי או אחר ובין היתר בפני הממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום המקרקעין, פקיד הסדר קרקעות, מחלקת המדידות, הממונה על רישום שיכון ציבורי, הממונה על המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריון, משרד ההוצאה לפועל, המפקח על מטבע זר, רשם המשכונות, רשם החברות, פקיד שומה, שמאי מחוזי, מס רכוש שבח מקרקעין, עיריה, רשות מקומית, מוסדות בנקאיים או אחרים על מחלקותיהם ובפני כל רשות, גוף או מוסד אחרים ובכללם כל המשרדים הממשלתיים, העירוניים, הציבוריים ואחרים ולחתום בשמנו ובמקומו על כל חוזה ו/או שטר ו/או תצהיר ו/או הצהרה ו/או הודעה לרבות שטר מכר, שטר ויתור, שטר משכנתא, הצהרה, הסכם מיוחד, תשריט, תרשים, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לענין קבלת היתרי בניה בקשר עם המקרקעין), תקנון מוסכם בקשה או כל מסמך אחר, שיהיה דרוש לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפוי כח והרשאה זה, וכולם או מקצתם.
7. לתבוע ולקבל חלוקה, פינוי חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום דמי שכירות ו/או דמי חכירה וכל מיני זכויות ו/או שינויים ו/או להתנגד להם, לעשות בשמנו ובמקומו הסכמים עם כל גוף, רשות, מוסד, אדם, תאגיד ו/או אישיות משפטית אחרת, לרבות שותפים ו/או חברת ניהול, בעניינים הנוגעים ליחידה ו/או למקרקעין.
8. לקבל בטוחות עם רכישת היחידה על ידינו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ולחתום בשמנו ובמקומו על כל המסמכים, ההתחייבויות והאישורים שיהיו דרושים לשם כך; וכן להסכים לביטול ו/או החזרת בטוחות כנ"ל על פי הוראות החוזה ו/או להחליף או להסכים להחליף בטוחות מהנ"ל בטוחות אחרות על פי חוק המכר הנ"ל. כמו כן לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומו בבנק שייתן לנו בטוחות בקשר לרכישת הדירה, לרבות קבלת בטוחות ו/או ביטולן והחזרתן לבנק.
- לגבות בשמנו ובמקומו כל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין ערבות ו/או ביטוח שקבלנו ו/או שנקבל על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 ו/או כל חוק אחר שיהיה בתוקף במקום החוק הנ"ל, לרבות כל התיקונים שיעשו בחוקים הנ"ל, לעשות בשמנו ובמקומו כל פעולה שהיא שאנו רשאים או נהיה רשאים לעשות על פי הערבות ו/או הביטוח הנ"ל.
9. לייצג אותנו, להשתתף ולהצביע בשמנו ובמקומו באסיפות בעלי הדירות של הבית המשותף שהמקרקעין או חלק מהם נכללים בו ו/או הכולל אל היחידה, למנות כל אדם לרבות כל אישיות משפטית ו/או את עצמם כנציגות הבית המשותף ו/או של אגף בבית המשותף, לרשום ו/או לקבוע ו/או לחתום על תכנון הסכם ו/או תיקון לתקנון הבית המשותף ולכלול בהם כל הוראות הקשורות, על פי שיקול דעת בא כוחנו, לבית המשותף, ניהולו, תחזוקתו, שימוש בחלקי הרכוש המשותף לרבות בנוגע לפעולות בניה, רישום יחידות חדשים שתוצרנה כתוצאה מבניה בשטחים המוצאים מכלל הרכוש המשותף ואלה הצמודים בהצמדה מיוחדת, שינוי בהצמודות, תיקון כל פעולה בנוגע לצו רישום בתים משותפים.
10. להסכים לרישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או חכירות משנה ו/או כל זכויות אחרות לגבי היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם לטובת עיריית מודיעין עד ו/או לטובת רשות מוסמכת כלשהי ו/או לטובת מקרקעין הסמוכים ו/או לטובת מי שהחברה תמצא לנכון הכל בהתאם לדרישות עיריית מודיעין ו/או הועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבניה ו/או לפי קביעת החברה.
11. להסכים בשמנו ובמקומו להוצאות ו/או להצמדת כל חלק במקרקעין ו/או בבנין ו/או בניינים ו/או בבית המשותף ו/או בתים המשותפים המצויים על המקרקעין, בין אם הוא רכוש משותף ובין אם לאו ליחידה כלשהי במקרקעין ו/או בבנין בו נכללת היחידה ו/או בבנין אחר.
12. לבקש, ליזום, להסכים ולעשות כל פעולה לשם תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או ביטול תכנית מתאר ו/או תכנית בנין עיר ו/או כל תכנית אחרת החלה ו/או שתחול לגבי המקרקעין לבדם, כולם או חלקם ו/או ביחד עם מקרקעין אחרים, וכן להסכים לתוספת בניה על כל שטח של היחידה ו/או המקרקעין, כולם או מקצתם.
13. לעשות כל פעולה אחרת שהיא, אף אם לא צוינה במפורש לעיל, אשר תהיה דרושה במישרין ו/או בעקיפין או מכללא לצורך מילוי התחייבותנו על פי החוזה או לצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה.
14. מדי פעם בפעם להעביר יפוי כח והרשאה זה, כולו או מקצתו, 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 ראות עיניו של בא כוחנו הנ"ל. כל האמור ביפוי כח והרשאה זה יחול גם לגבי אלה שאליהם יועבר יפוי כח והרשאה כאמור לעיל.
15. כל מה שיעשה בא כוחנו הנ"ל, או כל מה שיגרום בכל הנוגע ליפוי כח והרשאה זה יחייבו אותנו ואת יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיו של בא כוחנו שיעשה בתוקף יפוי כח והרשאה זה, ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו בקשר למעשיהם הנ"ל. אין ביפוי כח והרשאה זה כדי לחייב את בא כוחנו לעשות פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, ואנו פוטרים את בא כוחנו מראש מכל אחריות במקרה ולא תעשה פעולה כלשהי על פי יפוי כח והרשאה זה, או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון.
16. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וביפוי כח והרשאה זה קשורות בין השאר זכויותיו של הבנק ו/או החברה ו/או צד ג' אחר כלשהו. יפוי הכח וההרשאה יישאר בתוקף גם לאחר מותנו (או במקרה של תאגיד, לאחר שנפסיק להתקיים) ויחייב את יורשינו וירשי יורשינו, וכל הבאים מכוחנו.

## פרוייקט "דמרי על הפארק"

17. בכל מקרה בו אנו נפר תנאי כלשהו מתנאי הסכם כלשהו שנחתם או יחתם בינינו ובין הבנק ו/או בכל מקרה בו הבנק יהיה רשאי מסיבה כלשהי להעמיד לפירעון מידי כל סכום שקבלנו ו/או נקבל ממנו ו/או שאנו חייבים ו/או נהיה חייבים לו מכל סיבה שהיא, יהיה הבנק רשאי:
- 17.1 לבטל בשמנו ו/או במקומנו כל הסכם על פיו רכשנו ו/או נרכוש זכויות כלשהן ביחידה (להלן: "ההסכם") ו/או להודיע בשמנו לכל אדם ו/או גוף שהוא על ביטול ההסכם ו/או לקבל או לגבות בשמנו כל זכות וכל סכום שמגיע או יגיע לנו בגין היחידה לרבות עקב ביטולו של ההסכם ולהעבירם לבנק ו/או לפקודתו ו/או להעביר לזכות הבנק ו/או לפקודתו את כל זכויותינו ביחידה ו/או על פי ההסכם.
- 17.2 למכור ו/או להשכיר (לרבות בחכירה לדורות) את היחידה ו/או להעביר כל זכות מכל מין וסוג שהם שיש ו/או שתהיה לנו ביחידה ו/או בגינה 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 מכלליות האמור לעיל, כל פעולה מהמנויות בסעיפים האחרים של יפוי כח זה, בשינויים המחויבים לפי הענין.
- 17.3 לתפוס את החזקה הבלעדית ביחידה ו/או למסור את החזקה ביחידה לבנק ו/או לפי פקודתו ולצורך זה לפנות את היחידה ו/או לדרוש את פינייה מכל אדם וחפץ ו/או לדרוש את סילוק יד כל אדם מהיחידה ו/או כל חלק ממנה ובכל זאת בין אם פעל בא כוחנו על פי פסקה א' ו/או פסקה ב' מסעיף זה לעיל ובין אם לאו.
- המונחים "אדם" ו"חפץ" בפסקה זו לעיל, לרבות אותנו וחפצינו.
- 17.4 כל הסמכויות של בא כוחנו על פי סעיף זה לעיל הינן מצטברות וחלופיות והן באות בנוסף לכל סמכויותיו של בא כוחנו על-פי שאר סעיפי יפוי כח והרשאה זה.
- 17.5 בכל הסמכויות של בא כוחנו על-פי יפוי כח והרשאה זה, רשאי בא כוחנו לפעול או שלא לפעול וכן לבחור בדרך פעולה כל שהיא, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של בא כוחנו.
18. כל אחד מבאי-כוחנו יהא רשאי לעשות כל פעולה ו/או כל דבר אחר על פי יפוי כח והרשאה זה גם לזכות עצמו ו/או עם עצמו ו/או עם באי כוחנו האחרים, ו/או מי מהם, על פי יפוי כח והרשאה אחר שניתן ו/או יינתן על ידינו בקשר ליחידה וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשות כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
19. אנו מאשרים בזה כי התחייבנו לרשום לזכות הבנק משכנתא ראשונה על היחידה לפי התנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק, כן התחייבנו כי היחידה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר ולא על שמנו ולא על שם כל אדם ו/או גוף שהוא, אלא אם כן תרשם באותו מעמד משכנתא לזכות הבנק בהתאם לתנאים שנקבעו ו/או יקבעו על ידי הבנק. כן התחייבנו לא לעשות עסקה כל שהיא ביחידה אלא אם נקבל על כך הסכמת הבנק בכתב מראש.
20. לא נהיה רשאים לעשות כל פעולה מהפעולות האמורות לעיל ביפוי כח והרשאה זה אלא באמצעות מורשינו הנ"ל או אחד מהם או על פי הסכמה בכתב של מורשינו או אחד מהם.
21. יפוי כח זה יתפרש באופן כוללני ביותר ולשון רבים גם לשון יחיד במשמע.
22. ידוע לנו כי באי-כוחנו מייצגים את החברה ו/או את הבנק ו/או את צד ג' וכן אותנו בקשר לביצוע הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה בקשר ליחידה ו/או למקרקעין, ואנו מסכימים כי הם ייצגונו ביחד עם הנ"ל ו/או מי מהם בנושא שליחות אחד הנובע מיפוי כח זה.

## **ולראיה באנו על החתום:**

היום: \_\_\_\_\_

**שם הרוכשים:**

\_\_\_\_\_ ח ת י מ ה

\_\_\_\_\_ ח ת י מ ה

הרוכש מתחייב להמציא לחברה את מקור יפוי הכח הבלתי חוזר שנוסחו דלעיל כשהוא חתום על ידי הרוכש ומאומת בפני נוטריון, תוך 7 ימים מיום חתימת החוזה.