

## יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד עוה"ד אמיתי ארליך ו/או אמיר גולדמן ו/או בועז אדלשטיין ו/או אורי אביגד ו/או עדי אהרון פלדמן ו/או יהונתן הקר 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 עדן בקשי ו/או ליאור קורן 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 משרד גולדמן, ארליך, אדלשטיין, אביגד ושות' מדרך אבא הלל סילבר 14, בית עוז, רמת גן וכן את עוה"ד לילך ארז ו/או קרן צפת ו/או ישראלה פנדר מהמחלקה המשפטית של אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן - "החברה"), 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' \_\_\_ ו/או מקום/ות חניה ו/או מחסן/ים ו/או חצר, ככל שנרכשו על ידינו (להלן - "הנכס") בבנין מס' \_\_\_ (להלן - "הבנין"), בפרויקט הנבנה על ידי החברה בחלקה 25 בגוש 7331, הידוע כמגרש 60 לפי תמ"ל/1007 בשהם (להלן בהתאמה - "הפרויקט" ו - "החלקות") או כל חלקות שיווצרו בעתיד כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה לגבי החלקות.
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, 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, 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 - "ועדות 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 מועדות התכנון, להופיע בפני כל אחת מועדות 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 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 שישינו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

9.

9.1 לבקש או להסכים לרשום את הבנין כבית משותף (להלן - "**הבית המשותף**") לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן - "**חוק המקרקעין**") ולרשום תקנון לבית המשותף (להלן - "**התקנון**"), לכלול מבנים נוספים ו/או חלקות נוספות במסגרת הבית המשותף, 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, לזכות הנכס או הבנין או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב או לגישות לבניינים, לרחובות למתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו באי כוחנו רשאים לחתום בשמנו על כתבי הסכמה המופנים לרשם המקרקעין, לפיהן אנו נותנים את הסכמתנו לביצוע עסקאות ביחס לחלקות, לרבות מכירת חלקים מהחלקה ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו הלוואות שיובטחו במישכון החלקות ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה לזכות צדדים שלישיים.

9.2 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 כוחנו ימצא לנכון. כמו כן לרשום הערת אזהרה בספריכם ו/או בלשכת רישום המקרקעין בגין- הימנעות מעשיית עסקה לצורך הבטחת איסור העברת זכויות בנכס למשך תקופה של חמש שנים ממועד מסירת הנכס או שבע שנים ממועד הזכייה בהגרלה, לפי המוקדם, ו/או לתקן את הערת האזהרה הנ"ל, ולצורך כך לחתום על כל מסמך שיידרש ולעשות כל פעולה חוקית שתידרש לצורך כך.

9.3 לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו 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 9.2 לעיל.

10. להעביר ולהסב לבנק או לחברת הביטוח, 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.

11. 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 וכן יהיו רשאים באי כחנו הנ"ל להופיע בשמנו ובמקומנו בפני משרד הפנים ולקבל תמצית רישום לגבינו.

12. 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 כחנו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"לבמקרה של העברת יפוי הכוח כאמור לעיל תישלח לנו הודעה בכתב על כך, ובה יצויינו פרטיו של מיופה הכוח אליו הועברו הסמכויות כאמור לעיל.

13. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו וכל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו 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 עזבונו, הואיל והוא ניתן כדי לאפשר ביצוע התחייבויות החברה כלפי אחרים והואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו.

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

15. 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 \_\_\_\_\_