

מבנים ונתיבים בע"מ
אשקלון, מגרש 29

נספח ב'
יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ:

(ת.ז. _____)

כולנו ביחד וכל אחד בנפרד, (אם יש יותר משולח אחד), ממנים בזה את עורכי הדין מיכאל צילקר, או אילן ישעיה, או ליבנת אלטר-אנגליסטר, או אדית אלימלך, או שירלי ווקנין, או רחל בנעים, או רוני עיוש מאשדוד, כ"א בנפרד, (להלן-"השלוחים"), להיות מורשינו, שלוחינו ובאי כוחנו, לעשות בשמנו ובמקומנו וכאשר יראה לטוב בעיניהם, את כל הפעולות המשפטיות, הקניניות והאחרות, הדרושות כדי לרשום בפנקס הבתים המשותפים, שבלשכת רישום המקרקעין (להלן-"הלשכה"), כבית משותף רגיל או מורכב (להלן- "הבית המשותף"), את מגרש מס. 29 לפי תוכנית בנין עיר תמל/1006 (ו/או כל תוכנית אחרת ונוספת שתחול עליו) שבגוש 1203, חלקות 6, 8, 9, 13, 14, 15 (כולן בחלק) שבשכונת עיר היין באשקלון, וכל הנבנה ושיבנה עליו (להלן-"המגרש"). לקבל ולהוציא בשמנו צווים מהמפקח המוסמך לפי פרק ו' לחוק המקרקעין, או מכל פקיד ורשות אחרת, בקשר לרישום הבית המשותף, לתקן, או לשנות, כל צו רישום כנ"ל וכל מסמך ותשריט הנלווה אליו. לערוך עבורנו ובשמנו ולחתום בשמנו, על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות שיכללו בבית המשותף שירשם לפי הנוסח שיקבע על ידי השלוחים, ולהכניס כל תיקון וכל שינוי בתקנון הנ"ל וגם לאחר רישום הבית המשותף. לקבוע מה ייכלל ומה לא ייכלל ברכוש המשותף שבבית המשותף, ואת החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, או לדירות ואת החלקים המסויימים מהרכוש המשותף שיוצאו מגדרו ויוצמדו לדירות מסוימות, או שירשמו כדירות עצמאיות. לרשום זיקות הנאה, לזכות או לחובת המגרש הנ"ל, או כל חלק ממנו, או לזכות, או לחובת, כל שיבנה עליו. לבקש רישיונות בניה, לבקש שינוי תוכניות, לערוך ולשנות תשריטים, לחתום על תוכניות פרצלציה ופרצלציה, תוכניות פיצול, תוכניות אחוד חלקות וחלוקה ותוכניות מדידה. להכין ולהגיש בשמנו בקשות, הצהרות, תוכניות ומסמכים אחרים מכל סוג, ובדרך כלל לעשות כל פעולה, ללא יוצא מן הכלל, שחייבים, שזכאים ורשאים אנו, או שנהיה זכאים לעשות, בקשר עם המגרש הנ"ל (וכל חלק ממנו), וכל שנבנה עליו, ובקשר לבית משותף והדירות שיכללו בו, לרבות הדירה (להלן-"הדירה") שנמכרה ו/או שהוקנתה לנו, הרכוש המשותף וכל חלק ממנו, והכל בכפיפות ולשם מימוש חוזה המכר, (להלן-"ההסכם"), שנחתם ביננו, (או מכוח כתב העברה), לבין חברת מבנים ונתיבים בע"מ, (להלן-"החברה"), ביום _____ מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו השלוחים רשאים לרשום על שמנו ובחכירתנו, או בבעלותנו, את הדירה בבית המשותף שירשם כאמור, בין אם הקניית הזכויות בדירה הינה בתמורה ובין אם ללא תמורה, ולהצמיד לה חלק יחסי ו/או מסוים ברכוש המשותף כפי שיקבעו, וכן להופיע כבאי כוחנו ולרשום משכנתא בכל דרגה שהיא על הדירה הנ"ל, בקשר עם הלוואות שקבלנו, או שנקבל, לשם רכישת הדירה, או למטרות אחרות, ולפי התנאים שיקבעו על ידי בעל המשכנתא, או בעלי המשכנתאות, וכן לרשום לטובתנו כדין, (ככל שיתאפשר), הערת אזהרה על המגרש הנ"ל, או לבטלה, או ליחדה למגרש, או לחלקים ממנו, בעקבות הליכי איחוד וחלוקה, או שנויים, בהם ייכלל המגרש, או ליחדה לדירה שרכשנו ולפי שקול דעתם.

בנוסף, מוסמכים שלוחנו לרשום הערת אזהרה על הדירה לטובת משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל, או מי שהם ימנו, בקשר לכל מגבלה והתחייבות שקיבלנו על עצמנו כלפיהם בעת רכישת הדירה וכמפורט בהסכם.

א. בנוסף לאמור לעיל ולשם מימוש הסמכויות שבייפוי כוח זה, (ומבלי לפגוע בכלליותה של ההרשאה), אנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל (כ"א בנפרד),

1. להופיע בשמנו, בפני רשם המקרקעין, בפני המפקח לפי פרק ו' של חוק המקרקעין, בלשכה, ברשות מקרקעי ישראל, במשרד הבינוי והשיכון, בעיריית אשקלון והועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן בפני כל אדם, תאגיד מוסד ורשות. לערוך ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל המסמכים, הבקשות, ההצהרות, האישורים, החוזים, (לרבות חוזה החכירה), השטרות, התוכניות, התשריטים, התעודות והניירות שידרשו, לפי שיקול דעתם.

2. למנות עו"ד, ארכיטקט, שמאי, מעריך, מודד או כל אדם אחר בשמנו בקשר ולצורך כל, או חלק, מבצוע הפעולות והסמכויות הנ"ל ולסכם בשמנו את תנאי העסקתם.
3. לשלם בעבורנו את המיסים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, דמי ההסכמה, דמי ההיתר, דמי החכירה, ההוצאות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, אדם ותאגיד, לשם ביצוע הפעולות הנ"ל ומימוש הסמכויות שביפוי כח זה. להופיע בשמנו וליצגנו בפני כל רשות מס ולנקוט בשמנו בכל הליך שיידרש, לפי שיקול דעתם, לרבות השגות, עררים וערעורים, על מנת לממש את זכויותינו כלפי כל רשות מס, ולהגיע בשמנו להסדרים ולהסכמים עם כל רשות מס.
5. למנות בשמנו נציגות לבניין בו נכללת הדירה ונציגות על שלושת הבניינים ולבית המשותף שירשם, (וגם לפני שירשם), ולהשתתף בשמנו ולהצביע בשמנו בכל אסיפה של רוכשי הדירות לצורך מנוי הנציגות, או החלפתן. למנות בשמנו חברת ניהול לבניין.
6. בהמשך לאמור לעיל, לעשות בשמנו ובמקומנו כל שיידרש לשם שינוי ותיקון צו הרישום של הבית המשותף לאחר שירשם, כולל כל המסמכים הנלווים והנספחים אליו לרבות התשריט והתקנון, ככל שהשינוי והתיקון ידרשו כתוצאה משינויים ובניה נוספת שתבצע במגרש ובבניינים הנבנים עליו, או כתוצאה מגילוי טעויות ושגיאות ברישום, או כתוצאה מאיחוד או פיצול של דירות, או מימוש כל הסכמה המקנה לחברה את הזכות לבצע שינויים, תוספות ותיקונים בצו הרישום כמפורט בהסכם.
- ב. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר, היות והוא נועד להבטיח את זכויות החברה הנ"ל במגרש ובכל שנבנה עליו, וכן נועד הוא להבטיח את זכויות בעל או בעלי המשכנתאות כאמור לעיל, ואת זכויות יתר רוכשי הדירות שבבניינים. כמו כן מיועד יפוי הכוח להבטיח את הזכויות של כל נעבר לו יועברו או יוקנו הזכויות בדירה שרכשנו מכוח ההסכם וכל התקשרות נוספת.
- ג. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל הפעולות שתעשינה ע"י השלוחים הנ"ל, או מי שיתמנה ע"י הנ"ל עפ"י יפוי כח זה.
- ד. השלוחים זכאים להעביר יפוי כוח זה ואת כוחותיהם וסמכויותיהם לפיו, במלואן, או בחלקן, לעורכי דין אחרים (או נוספים), שישמשו כשלוחים במקומם (או בנוסף אליהם), או לאחרים והסכמתנו נתונה לכך מראש.
- ה. הננו מסמיכים את שלוחנו, לעשות בשמנו ובמקומנו גם כל שיידרש, כדי לרשום או לבטל ולמחוק כל הערת אזהרה שתרשם לטובתנו (אם בכלל), לגבי המגרש הנ"ל, כמפורט לעיל, או לגבי הדירה שרכשנו, או לעשות בשמנו כל שיידרש כדי לבטל כל ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח שנקבל כבטוחה, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, או כל בטוחה אחרת או נוספת שנקבל, וזאת אם החברה הנ"ל תבטל עמנו את ההסכם עקב הפרתו על ידנו, או מכל טעם אחר המחייב אותנו לבטל, או להחזיר את הערבות/הפוליסה, או כל בטוחה, לפי תנאי ההסכם או כל דין. יבוטל ההסכם כאמור ותבוטל עסקת המכר ע"י החברה, זכאים שלוחינו הנ"ל להודיע בשמנו על הביטול לרשויות מיסוי מקרקעין ולכל מי שהם יקבעו, וכן להצהיר ולחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות והודעות הביטול וכל מסמך אחר שיידרש, כדי לממש ולאשר את הביטול, ולפי שיקול דעתם.
- ו. ובמודגש, אנו מסמיכים את שלוחנו לרשום בשמנו, לטובת רשות מקרקעי ישראל, או משרד הבינוי והשיכון, הערת אזהרה על הדירה שרכשנו, כבטוחה למגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה, שהתחייבנו כלפיהם ובנוסח שהם יכתיבו.
- ז. ככל שנהיה זכאים להעביר או להקנות, ואומנם נעביר או נקנה לצד שלישי, (לעיל ולהלן- "הנעבר"), את הזכויות בדירה שרכשנו מכוח ההסכם וכל התקשרות נוספת, וזאת בטרם שירשמו הזכויות בדירה על שמנו בלשכה, אזי זכאים שלוחנו הנ"ל לעשות בשמנו ובמקומנו כל שיידרש לשם רישום והעברת הזכויות בדירה ע"ש הנעבר בספרי החברה ו/או בלשכה ובכל מקום נוסף שיידרש.

- ח. ביפוי כוח זה המונח "דירה" כולל, פרט לדירת מגורים, גם מחסן ונכס אחר ככל שיהיו מיועדים ע"י החברה להירשם "כדירה" בבית המשותף שירשם. ביפוי כח זה לשון רבים גם לשון יחיד במשמע, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע.
- ט. ואנו מסמיכים את השלוחים הנ"ל, לפעול עפ"י הסמכויות שביפוי כח זה ושבהסכם, גם אם במימוש סמכויותיהם לא תקויימנה החובות שבסעיף 8 לחוק השליחות תשכ"ה - 1965 או כל חלק מהן. אנו מסכימים כי השלוחים דלעיל יהיו זכאים ליצג ולפעול גם כשלוחי החברה, שלוחי יתר רוכשי הדירות בפרויקט, ושלוחי המלווים הזכאים לרישום המשכנתא על הדירה, שלוחי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל ואף אחרים, בעת בצוע פעולות השליחות ומימוש הסמכויות הכלולות ביפוי כח זה.
- י. שלוחנו זכאים לפעול עפ"י יפוי כוח זה, גם על פי דרישת החברה, ולמימוש זכויותיה עפ"י ההסכם שקשרנו עמה כאמור.
- יא. לבסוף, אנו מבהירים ומסכימים, כי יפוי כוח זה אינו מטיל על השלוחים חובה כלפינו לפעול באמצעותו למימוש הסמכויות הכלולות בו, והפעלת יפוי הכוח והשימוש בו נתונים לשיקול דעתם.

ולראיה באנו על החתום:

אני מאשר חתימת שולחיי על יפוי כוח זה.

תאריך: _____.

עו"ד,