

## יפוי כח והרשאה מיוחדת ובלתי חוזרת

=====

אני/ו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ממנים ומייפים בזה את כוחו של \_\_\_\_\_, להיות בא/ת כוחי/נו החוקי/ת והמורשה מטעמי/נו, לעשות בשמי/נו, עבורי/נו ובמקומי/נו את כל הפעולות או

חלק מהן:

1. לחתום בשמי ובמקומי על הסכם רכישת דירה מס' זמני \_\_\_\_\_ מס' בניין \_\_\_\_\_ [להלן: "הנכס" ו/או "הממכר"] במסגרת פרויקט "מחיר מטרה" אל מול חברת א.ש. אלפא נכסים בע"מ ח.פ. 515533172 [להלן: "החברה"] בהתאם למכרז במסלול מחיר מטרה מס' צפ/306/2021 במקרקעין המצויים בעיר בית שאן, מתחם 71415 מגרש מס' זמני \_\_\_\_\_ הידועים כגוש 22868 חלקה \_\_\_\_\_ [להלן: "המקרקעין"] בהתאם לתוכנית 203-0334888 ו/או תוכנית 203-0293993 ו/או כל תוכנית אחרת כפי שתחול מעת לעת על המקרקעין, וכן על כל הנספחים, התוספות, ההסכמים והמסמכים הנלווים לו אל מול החברה בקשר לרכישת הנכס, וכל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך, לרבות יפוי כח נוטריוני לטובת החברה ויפוי כח לטובת באי כח החברה [להלן: "מסמכי הרכישה"].
2. לייצג אותי בקשר עם רכישת זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת בנכס ורישום הזכויות בנכס על שמי.
3. למשכן או לשעבד בכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו את הזכויות במקרקעין באמצעות משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או על ידי 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"], ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין, להבטחת חובות כלפינו ו/או כלפי צד ג' ו/או צד ד' אליו יעביר צד ג' את הזכויות במקרקעין, ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, לרבות שטרי משכנתא, כתבי התחייבות לרישום משכנתא, בקשות והוראות בלתי חוזרות למתן התחייבות לרישום משכנתא, "הודעות לערב" וכיוצ"ב, לרבות ויתור בשמנו ובמקומנו על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 - ו/או מכח סעיפים 38 א' ו' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז - 1967 - הויתור בשמנו יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה [להלן: "הדין"], ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחנו מכח יפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכה הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכה הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין [להלן: "הגנת בית המגורים"]; הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שיחתמו על ידי באי כוחנו הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. להבטחת האמור לעיל, לפנות לכל גורם שיידרש בבקשה להמצאת התחייבות לרישום משכנתא.

4. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כח זה לעיל יהיה כל אחד מבאי כוחי זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכלל במובנם בחוק המקרקעין) ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ו/או משרדי מיסוי מקרקעין ו/או מס הכנסה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה תוכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על החלקות), שטרי מכר, שטרי חכירה, הודעות משכון, שטרי משכנתא, שטרי פדיון (סילוק) משכנתא, שטרי ויתור, טופסי מס שבח/רכישה במקרקעין, הסכמי שיתוף, הסכמי ניהול, כתבי התחייבות לבנק, הצהרות ומסמכים שונים לבנקים לצורך החזקת הכספים בנאמנות (לרבות הצהרת לקוח לגבי סטטוס אמריקאי/לא אמריקאי לצרכי מס, הצהרה בקשר לדיווח ותשלום מס מחוץ לישראל), כתב הוראות לנאמן, הודעה (הסכם) על ביטול הסכם הרכישה, תצהירי ביטול עסקה לרשויות מסמ"ק, תקנון ממוסכם לבית משותף, דיווחים, השגות, הצהרות/התראות, עררים, מכתבים ופניות, וכן לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שיהיה דרוש לביצוע הפעולות והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה והשימוש בהן במובן הרחב וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות והן על פי כל דין אחר הנוגע לעניין.
5. לחתום בשמנו ובמקומונו על כל הסכם ו/או כל מסמך אחר עם ואל מול רשות מקרקעי ישראל ו/או 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 בהן הינן בבעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת מאת רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף כנ"ל.
6. לייפות באופן בלתי חוזר את כוחם של צדדים שלישיים (לרבות החברה ו/או באי כוחה ו/או מי מטעמה) ולחייב אותי ואת באי כוחי ויורשיי וכן, לאשרר חתימת מיופי כוחי הנ"ל על מסמכי הרכישה וקיום מלוא ההתחייבויות על פיו, לרבות חתימה על ייפוי כח נוטריונים בלתי חוזרים.
7. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלי ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין מכח הסכם המכר, לשם התקשרות בעסקה, חתימה על מסמכי הרכישה והעברת רישום הזכויות בנכס על שמי.
8. לקבל בשמי את הזכויות – בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, ביחס לנכס, לרבות מקום/ות חניה ו/או מחסן ככל שנרכשו על ידי.
9. להתחייב להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ והנדרש לשם ביצוע ההתקשרות בעסקה, השלמתה המלאה והעברת רישום הזכויות בנכס על שמי.
10. לבקש או להסכים לרישום זיקת הנאה ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שימוש ייחודיות ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות אחרות, לטובת אחרים ו/או לטובת הציבור ו/או לטובת ועדות התכנון והבניה ו/או בהתאם לתוכניות בניין עיר החלות ו/או שיחולו על החלקות ו/או בהתאם להיתרי בניה.
11. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק על חשבוני כל מס, ארנונות, היטלים, תשלומי חובה וכל תשלום אחר בקשר לעסקת הרכישה או הנכס.
12. לבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע התחייבויותינו על פי מסמכי הרכישה.

13. כל אחד מבאי כוחי הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות בייפוי כח זה, כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו ואני מסכים למעשים של כל אחד מבאי כוחי לפי ייפוי כח זה ו/או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף ייפוי כח זה, ומשחרר אותם מכל אחריות כלפיי וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחי הנ"ל יחייב אותי ואת הבאים במקומי ואני נותן הסכמתי מראש לכל המעשים כנ"ל ומאשר מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחי כאילו המעשה נעשה אישית על ידי.
14. ייפוי כח זה יפורש באופן הרחב ביותר כדי שבאי כוחי יוכלו לעשו בשמי ובמקומי את כל אשר הם רשאים לעשות בעצמם ו/או באמצעות אחרים לשם ההתקשרות בעסקה ורישום הזכויות בנכס על שמי.
15. ייפוי כח הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/ו וכל מי שיבוא במקומי או תחתיי רשאים לבטלו ו/או לשנותו ו/או לתקנו באיזה אופן והוא יחייב אותי ואת הבאים במקומי ו/או מתחתיי הואיל זכויות קיימות ו/או עתידיות של צד שלישי תלויות בו, בין היתר של חברת א.ש. אלפא נכסים בע"מ ו/או צדדים שלישיים אחרים ו/או רוכשים אחרים ו/או בנק למשכנתאות ו/או כל מוסד כספי אחר שהסכים ו/או יסכים להעניק לנו הלוואה כנגד רישום משכנתא/ות בנכס.
16. למען הסר ספק, אין באמור לעיל משום הטלת חובה על באי כוחי על פי ייפוי כח זה לפעול בדרך כלשהי .
17. בייפוי כח זה לשון יחיד משמע לשון רבים, ולהיפך ; לשון זכר משמע גם לשון נקבה וליפך, לפי העניין.

ולראיה באתי על החתום ביום : \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ : שנת 2024

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

מס' ת.ז.

\_\_\_\_\_

שם מלא

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

מס' ת.ז.

\_\_\_\_\_

שם מלא