

נספח ד'

ייפוי כוח בלתי חוזר

(לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961)

אנו הח"מ,

ת.ז. _____, חלק בממכר: _____
ת.ז. _____, חלק בממכר: _____

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את עו"ד אורי ברגמן, עו"ד אורה דביר, עו"ד דורון דן, עו"ד עופר ינקוביץ, עו"ד אבי בן-יעקב, עו"ד דרור תורן, עו"ד ערן שוסטר, עו"ד יגאל קולוף, עו"ד שרון דרורי ויצילבסקי, עו"ד אורן פכטהולד, עו"ד שגיא פלדמן, עו"ד רויטל ראובן, עו"ד תומר צדוק, עו"ד לימור ארגוב-שנהב, עו"ד הילה גולדפלד, עו"ד גיל צירצ'י, עו"ד אלי אביב, עו"ד אוראל בר דיין, עו"ד יוספה כהנא וינקלר, עו"ד דנה וקנין, עו"ד יוסי ברגמן, עו"ד לוטס אזולאי, עו"ד סתיו לוי, עו"ד שירה גולדברג, עו"ד אלכס סחרוב, עו"ד רעות גליק, עו"ד עופר בראון, עו"ד עדן אובג'י, עו"ד עדן אמנון, עו"ד טל קאופמן, עו"ד ארבל לנגי ברוק, עו"ד שני סלם, עו"ד גינת ויזברג ו/או כל עו"ד אחר ממשד וקסלר ברגמן ושות' (להלן ביחד או לחוד: "**מיופה כוח**") כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות כמפורט להלן או כל חלק מהן בקשר עם יחידת הדיור אשר נרכשה על ידנו ומספרה דירה _____, קומה _____, בנין _____ "UP VIEW" מגרש 101 על פי תכניות תמל/1064 ותמל/1064 א (להלן: "**הדירה**") מקבוצת **אהרונים (מ.א) יזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 512828492** (להלן: "**החברה**") והבנויה/אשר תיבנה בגוש: 7350 חלקה 11 בשכונת נופי בן שמן בלוד ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיווצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת (להלן: "**הקרקע**") והדירות הבנויות ו/או שייבנו עליה כדלקמן והכל לצורך קיומו של הסכם המכר ורישום הזכויות בממכר:

1. לפעול בשמנו ו/או במקומנו בכל הנוגע לקרקע, לביצוע ורישום הבעלות ו/או החכירה, פרצלציה, איחוד ו/או חלוקה מחדש, זיקת הנאה, ביטול רישום צו בית משותף ו/או תיקון צו בית משותף ו/או רישום בית משותף לרבות לפי הצורך עם חלקות אחרות כלשהן ולצורך זה לחתום על כל בקשה, שטר, הצהרה, שטרי איחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, בקשה לרישום מקרקעין, בקשה לרישום צו בית משותף, תקנון מוסכם, בקשה לייחוד דירות, בקשה לייחוד הערות אזהרה וכן כל מסמך אחר.
2. להגיש בשמנו ו/או במקומנו בקשה או בקשות לרישום הדירות שנבנו או ייבנו על הקרקע הנ"ל כבית משותף או בתים משותפים ולחתום בשמנו ובמקומנו על הסכמי שיתוף במקרקעין, על תקנון לבית משותף, על תיקון לו ועל כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ותיקון לו, לרבות בכל הנוגע לרישום הצמדה של שטח או שטחים מהרכוש המשותף ליחידה או ליחידות כלשהן בבית המשותף או בבתים משותפים ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית המשותף והגדרת היחסים של משתכני הבית המשותף והשימוש של המשתכנים בכל הנוגע לרכוש המשותף בכלל ושל הבית המשותף בפרט. לגרום לערוך לחתום ולרשום צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לביטול צו בתים משותפים ו/או בקשה לתיקון צו בית משותפים ו/או כל כתב הסכמה, מינוי נציגות זמנית, בקשה לייחוד הערות אזהרה, תשריט, זיקות הנאה, זכויות מעבר ו/או לשנות ולתקן כל מסמך כאמור לרבות תקנון כאמור וכל צו לרישום הבית המשותף כאמור וכן לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת.
3. לבקש בשמנו ובמקומנו היתרי בניה לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות בקרקע ו/או בבית ו/או בכל מה שבנוי ו/או שייבנה על הקרקע, להצמיד את זכויות הבניה הנ"ל ליחידות מסוימות שנבנו ו/או שייבנו על הקרקע, לבקש היתרי בניה לגבי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לבקש לתקן צוים של בתים משותפים ו/או תקנונים של בתים שייבנו על הקרקע כדי להכליל בהם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייבנו כאמור, ולעשות כל פעולה אחרת שתדרש בקשר לכך.
4. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שנקבל בקשר לרכישת הדירה על הקרקע, לרבות רישום הערות אזהרה לטובתנו ו/או לטובת רוכשי דירות קיימות או שיוקמו על הקרקע וכן לטובת כל צד שלישי ו/או צד רביעי, לבטל ו/או לצמצם ו/או למחוק כל בטוחה שניתנה כאמור, לרבות מחיקתה של כל הערת אזהרה כאמור לחלקה עליה תמצא הדירה ו/או ליחידה במסגרת רישום הבית המשותף ו/או למקרקעין או לייחוד לחלקה במסגרת רישום פרצלציה ו/או להחליפה בבטוחה אחרת.
5. לרשום על שמנו זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או חכירת משנה בדירה שנרכשה על ידנו בקרקע הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל רשות מוסמכת אחרת ולחתום לשם

- כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות והמסמכים הדרושים לכך, לרבות בקשה לרישום מקרקעין, שטרי מכר, שטר משכנתא, כתב תנאים מיוחדים, זכות שכירות, חוזה חכירה וכן על כל המסמכים הדרושים לביצוע הרישום כאמור.
6. לחתום בשמינו על שטרי חכירה ו/או שטרי מכר ו/או על כל מסמך אחר בקשר לדירה ו/או לקרקע ו/או הסכמי שיתוף ו/או שטרי זיקות הנאה לזכות ו/או לחובת הקרקע ו/או כל חלק ממנה ו/או לזכות כל רשות מקומית ו/או כל רשות וגוף מוסמכים אחרים לעניין השימוש ו/או גישה להולכי רגל ו/או לכלי רכב ו/או לדירה ו/או לכל בית שנבנה ו/או שייבנה על הקרקע וכיו"ב.
7. לעשות בשמינו ובמקומנו כל פעולה שהתחייבנו לעשות על פי ההסכם לפיו רכשנו דירה על הקרקע הנ"ל (לעיל ולהלן: **"החוזה"**) ו/או במסגרת ביטול החוזה לרבות חתימה על הסכמי ביטול ו/או תצהירי ביטול חוזה לרשות המיסים ו/או לכל רשות אחרת. יש לפרש ייפוי כח זה על דרך ההרחבה על מנת להוציא מהכח אל הפועל כל התחייבותינו מכח החוזה ו/או מכח יפוי כח זה לרבות פעולה שלא נרשמה במפורש ביפוי כח זה.
8. למשכן בכל צורה ואופן שהוא בשמינו ובמקומנו במשכנתא, 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"**) את זכות הבעלות ו/או את החכירה הראשית ו/או זכות חכירת המשנה ו/או זכויות חוזיות ו/או מן היושר ו/או כל זכות אחרת שיש או תהיה לנו בדירה ו/או בגין הדירה, בין שהמשכנתא תירשם באחריות ו/או בערבות ו/או בערבות הדדית ביחד עם הממשלה, חברה, אגודה, ו/או אישיות משפטית אחרת ובין שהיא תירשם בלי אחריות ו/או ערבות הדדית כאמור ובין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת, מוגבלת בסכום או ללא הגבלה בסכום, ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רשום משכנתא בלשכת רשום המקרקעין על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובין שתהיה על ידי רשום לפי חוק המשכון תשכ"ט-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 למיפיה הכח, הכל בתנאים ובהוראות אשר מיופה הכח ימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או לפי סעיפים 138-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.
9. להוציא ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף חלקים שונים ובכלל זה חלקים מן הבנין ו/או מהמקרקעין ו/או מיתרת זכויות הבנייה בבנין ו/או במקרקעין, לרבות הגג או כל חלק ממנו, קרקע המקרקעין שמסביב או מתחת לבית המשותף, או כל חלק ממנה, וכל מחסן, גינה וחניה בבית המשותף, ולהצמידם לדירה או לדירות ו/או לשטחים אחרים כלשהם בבית המשותף ו/או לתת בהם זכות לשימוש בלעדי וייחודי לבעל הזכויות בדירה או לכל אחד מבעלי הזכויות בדירות האחרות ו/או בשטחים אחרים בבנין ו/או במקרקעין, וכל זאת במסגרת רישום הבנין כבית משותף.
10. למנות נציגות בית משותף ו/או נציגות זמנית של בית משותף.
11. לקבל בשמינו ו/או לרשום על שמינו את זכות הבעלות או החכירה ו/או כל זכות אחרת בדירה, מכל צד שלישי ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומינו על כל הבקשות, השטרות, החוזים והמסמכים הדרושים לכך, ועל כל אישור שיידרש למנפיק הערבויות לעניין ביטול הביטחונות שקיבלתינו לצורך הבטחת התשלומים ששילמתינו ע"ח המחיר הכולל.
12. לחתום בשמינו ובמקומינו בכל דבר ועניין וביחס לכל סוגי הפעולות ו/או העסקאות בקשר עם הדירה ו/או המקרקעין, ו/או המקרקעין וחלקות סמוכות אשר ידרשו לצורך רישום בית משותף ו/או רישום הדירה ע"ש שמינו לרבות איחוד, חלוקה, חליפין, פיצול, הפרדה, רישום ראשון, חידוש רישום איחוד וחלוקה מחדש וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל. לרשום הערת אזהרה לטובתנו ו/או לטובת בנק מטעמנו ו/או לטובת כל צד ג' ו/או ד'.
13. ליתן הסכמה ו/או להתחייב ו/או לערוך ו/או לרשום ו/או לבטל ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק כל הערה ו/או הערות אזהרה כמפורט לעיל (להלן: **"הערות"**) ו/או עסקה במקרקעין ו/או זיקת הנאה (לרבות לזכות ו/או לחובת מקרקעין סמוכים) ו/או זכות מעבר ו/או צו ו/או זכות חכירה בקשר עם המקרקעין ו/או כל חלק בהם לרבות הדירה ו/או לבצע כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות ו/או צווים הרשומים ו/או על אף הערות ו/או צווים הרשומים וליתן כל הסכמה (ככל שתידרש) לביצוע מי מהפעולות דלעיל בשמינו ובמקומינו.
14. לרשום, לבצע, להסכים או לגרום לפיצול שטח המקרקעין, איחודו, עם חלקות סמוכות ופיצולו מחדש, וכן לרשום, לבצע, להסכים, לוותר, להתחייב לביצוע הפקעות, זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות, צווים העברות ללא תמורה, מתן זכויות חכירה לכל צד ג' ו/או גורם ו/או רשות חוקית, לרבות עיריית לוד ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה בלוד ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל ו/או כל רשות ו/או גוף חוקי ולביצוע כל פעולה אחרת בו או בחלק ממנו לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 (לעיל ולהלן: **"חוק התכנון והבניה"**) ו/או הוראות חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (לעיל ולהלן: **"חוק המקרקעין"**) ו/או הוראות כל חיקוק ו/או דין אחר, הכל עפ"י

- שיקול דעת מיופה כוח/נו. בנוסף לאמור לעיל, לבצע כל פעולה לשם העברת הזכויות בגוש : 7350 חלקה 11, ו/או כל חלקה או חלקת משנה שתיוצר מהן עקב, בין היתר, פעולות רישום פרצלציה ופרצלציה ו/או עקב כל פעולה אחרת, על שמה של **קבוצת אהרונים (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512828492** ו/או לפקודתה ולרישום זכויות הבעלות בדירה על שם הקונה, והכל לרבות כל פעולה נלווית ו/או נוספת הכרוכה בביצוע כל האמור לעיל. לשם כך רשאי מיופה הכוח לעשות שימוש בכל הכוחות המוקנים לו בייפוי כח זה לעיל ולהלן ולחתום על כל מסמך, שטר, בקשה, תצהיר וכיוצא באלה כלפי לשכת רישום המקרקעין וכל רשם, רשות וגוף אחר.
15. לרשום את הדירה כיחידת רישום נפרדת בבית משותף לבדה או יחד עם יתר היחידות שיבנו ו/או בנויות בבנין עפ"י הוראות חוק המקרקעין ו/או כל דין ו/או בכל אופן חוקי שיתאפשר ו/או עפ"י הוראות המפקח על בתים משותפים ו/או רשם המקרקעין כשצמודים אליה החלקים ברכוש המשותף כפי שיקבעו ע"י מיופי הכח ו/או לעשות כל פעולה רישומית אחרת בקשר לדירה ברכוש המשותף ו/או בזכויות שיש לינו או שיהיו לינו ו/או שיהיו לינו ביחידה ו/או ברכוש המשותף ובקשר אליהן.
16. להצמיד בצמידות מיוחדת חלקים מתוך הרכוש המשותף של הבית המשותף לדירה ו/או ליחידות בבנין ו/או להעבירן מיחידה אחת ליחידה אחרת ו/או לרשום הערה, צו שעבוד, משכנתא, הפקעה, זיקת הנאה, זכות מעבר, לזכות ו/או לחובת הדירה ו/או יחידה ו/או יחידות כלשהן מהיחידות שיבנו בבנין ו/או בקשר עם המקרקעין ו/או מקרקעין סמוכים ו/או לטובת רשויות ו/או גופים ו/או גופים ו/או צד ג' כלשהו וכולל מועצה עיריית לוד ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד ו/או ועדות התכנון השונות ו/או חברת החשמל הכל עפ"י שיקול דעת מיופה כוח/נו.
17. לבקש או להסכים או לרשום או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או לרישום משכנתא או משכנתאות, בכל דרגה שהיא, ו/או לרישום שעבודים למיניהם ו/או זיקות הנאה על הדירה ו/או על הבנין ו/או על המקרקעין וכן כל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מהפעולות הנ"ל.
18. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות וכל יתר ההוצאות למיניהן, הדרושים לשם ביצוע הפעולות והמעשים שיעשו לפי יפוי כח זה ו/או החלים על הדירה ו/או הבנין ו/או המקרקעין ולשם כך לקבל כספים בשמינו מאת ממשלת ישראל ומאת מלווים אחרים ו/או מכל אדם ו/או גוף שהוא ולהשתמש בכספים אלה לביצוע אותם פעולות ומעשים.
19. לבטל ו/או להחליף ו/או לצמצם בשמינו ובמקומינו כל בטוחה שניתנה לינו על פי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו ולקבל עבורינו כל בטוחה אחרת ו/או נוספת על פי החוק הנ"ל ו/או על פי כל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו, כולל, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ערבות בנקאית ו/או ערבות חברת ביטוח ו/או משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או רישום זכויותינו בדירה ו/או ביטול ו/או שינוי ו/או החלפה של כל אחד מאלה בבטוחה אחרת מאלו המנויות בחוק הנ"ל או בכל דין שיבוא במקומו או בנוסף לו. לחתום על כל מסמך בנוגע לביטול, שינוי, החלפה, צמצום או החזר של הבטוחה כאמור.
20. להשגת כל אחת או כל המטרות הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליותו של יפוי כח זה, הננו מייפיים בזה, בין היתר, את מיופה הכח הנ"ל לפעול בשמינו ובמקומנו כדלקמן:
- 20.1. להופיע מפעם לפעם בפני רשם המקרקעין, מנהל מיסוי מקרקעין, הועדה המקומית לתו"ב, בפני עורך דין, במשרדי הרשות המקומית או בפני כל רשות אחרת, ולהצהיר כפי שידרש, ולחתום על כל המסמכים, הבקשות, הצהרות, האישורים, השטרות, התכניות, התעודות והניירות שידרשו.
- 20.2. למנות עורך דין, ארכיטקט, מהנדס, שמאי, מודד וכל אדם אחר, אשר לשרותיו יזדקק מיופה הכח במטרה לבצע את הפעולות הנ"ל.
- 20.3. לשלם בשמינו ועל חשבונו כל מיסים, אגרות, היטלים, ארנונות וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל רשות, גוף ואדם שהם.
21. מיופה הכח הנ"ל יהיה רשאי לפי שיקול דעתו להופיע בשמינו ובמקומנו בפני בתי המשפט בכל הערכאות, בתי דין, רשם המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, מנהל מיסוי מקרקעין, ועדות ערר, כל מוסד ממשלתי, עירוני ובכל מקום אחר שידרש, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד ג' מתנגד, להגיש בקשות, הצהרות, וכל מסמך אחר, והכל כפי שיהיה נחוץ לביצוע האמור לעיל ולפעול כל פעולה כבעלי הדירה ו/או כבעלי זכויות בדירה.
22. לעשות את כל הפעולות והדברים באופן מוחלט וגמור לצרכי ביצוע האמור לעיל, כפי שמיופה הכח ימצא לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של יפוי כח זה. אנו מסכימים מראש לכל מעשיו של מיופה הכח הנ"ל שיעשו בתוקף יפוי כח זה ומשחררים אותו מכל אחריות כלפינו למעשיו הנ"ל.
23. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחינו הנ"ל מייצגים ויהיו רשאים לייצג גם את החברה כהגדרתה לעיל, לרבות בהליכים משפטיים בין החברה לבינינו בכל דבר ועניין הקשור לחוזה, וכן, כי באי כוחינו הנ"ל יוכלו לייצג גם צד שלישי כלשהו בנוסף לחברה מבלי שיגרע מתוקף יפוי כח זה ו/או מסמכותם של באי כוחינו לפעול מכוחו ומבלי שתפגענה זכויותינו עפ"י הסכם זה.

24. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום בשמינו ובמקומינו על בקשות לרישום הערות אזהרה, בכל מרשם שהוא לרבות במרשם המקרקעין ו/או בספרי החברה, בהתאם לכתב ההתחייבות עליו חתמתנו ולפיו אננו לא רשאים להעביר ו/או למכור את זכויותינו והתחייבויותינו על פי החוזה, כולן או מקצתן לאחרים, עד אשר יחלפו חמש (5) שנים מיום שהדירה תקבל טופס 4, או שבע (7) שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות באמצעות הסכם להעברת זכויות לאחר תום השנים האמורות (התחייבות עתידית) אשר נכרת לפני תום השנים האמורות (להלן: "**כתב ההתחייבות**").
25. להעביר ו/או למסור, בכל עת ולכל גורם, עותק מכתב ההתחייבות, ולשמור עותק מכתב ההתחייבות ולעשות בו כל שימוש.
26. לבקש ו/או להסכים ו/או לרשום ו/או לחתום שמינו ובמקומינו ו/או לבצע כל פעולה שתידרש, ובכל עת, בהתאם לאמור במסמכי מכרז מר/300/2020 במסלול מחיר מופחת.
27. מידי פעם בפעם להעביר יפוי כח זה, כולו או מקצתו, לעורכי דין אחרים ולבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל, ולהעבירו מחדש, לפי ראות עיניהם של מורשינו הנ"ל.
28. ביפוי כח זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך. כל פעולה עפ"י יפוי כח זה ניתן לביצוע בבית אחת ו/או לסירוגין ו/או לתיקון ו/או לביטול ו/או לביצוע באופן חוזר ונשנה.
29. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחרר אותנו מחובותינו לבצע בעצמינו את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה.
30. יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפינו ואת כל מי שיבוא במקומנו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו והוא יחייב גם את יורשינו, יורשי יורשינו, אפוטרופוסינו ומנהלי עזבונינו היות וזכויות בעלי ו/או מוכרי הקרקע ו/או רוכשי יחידות אחרות בפרויקט ו/או כל צד ג' אחר, קשורות ותלויות בו.

ולראיה באנו על החתום:

הרוכשים: 1. _____ 2. _____

אישור עורך דין

הנני מאשר חתימות מרשי.

תאריך: _____

עו"ד,