

ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרישום

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"ה-1961

_____, ת.ז. _____.

_____, ת.ז. _____.

אנו הח"מ, ממנים בזאת את עוה"ד _____, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ("מיופי הכוח"), לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות, כולן או חלקן, בנוגע למקרקעין שברחוב _____, והידועים גם כחלקות _____ בגוש _____ (או כל מספרי חלקות אחרים שיתקבלו בעקבות הליכי איחוד וחלוקה במקרקעין) (להלן: "המקרקעין") בקשר להסכם פינני ובינוי שנחתם בינינו לבין _____ (להלן בהתאמה: "היזם"/"החברה", "ההסכם" ו-"הפרויקט"):

1. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, הסכם, שטר מכר, שטר ו/או בקשה להעברת זכות שכירות ו/או שטר חכירה ו/או שטר אחר כלשהו או מסמך כלשהו, כדי לרשום ו/או להעביר בלשכת רישום ו/או בפני עורך דין כלשהו ו/או בפני כל רשות אחרת, את מלוא הזכויות המוקנות לנו בקשר עם הנכס על שם היזם ו/או לפקודתו.

2. למכור ולהעביר זכויות בעלות ו/או חכירה ו/או פיתוח ו/או חזקה וכל זכות אחרת שיש לנו במקרקעין ו/או לבצע כל פעולה אחרת, לצורך הקניית זכויותינו במקרקעין, כולן ו/או חלקן, ליזם או לפקודתו.

3. לעשות כל פעולה הקשורה בתכנון במקרקעין וכן לבקש בשמנו או לפקודתנו, כל בקשה ולייצגנו בקשר לבניה במקרקעין בהתאם לכל תכנית בת תוקף ו/או כל תיקון ו/או הוראת שעה ו/או התקנות ולפי כל דין.

4. לפעול בשמנו ו/או מטעמינו לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ו/או מחיקת רישום הבית המשותף, לרבות בדרך של רישום זכויות היזם ו/או צדדים שלישיים בדירות החדשות שתיווצרנה במקרקעין (להלן: "דירות היזם").

5. לרשום הערות אזהרה על זכויותינו במקרקעין לטובת היזם או לפקודתו ו/או לטובת בנק ו/או גוף פיננסי.

6. לקבל הסכמתו של הבנק או כל גורם שלטונות רשומה בלשכת רישום המקרקעין/רשם המשכונות ו/או כל מרשם אחר משכנתא/שעבוד/משכון על זכויותינו בנכס ולקבל הסכמתו להסרת המשכנתא/שעבוד/משכון ו/או לגיריתם ומחיקתה מרישומי לשכת רישום המקרקעין ורשם המשכונות וכן לקבל הסכמתו של הבנק להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור;

7. למשכן לטובת היזם ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת חברות ביטוח ו/או לטובת מוסד פיננסי ו/או לטובת כל צד ג' אחר כפי שמיופה כוחנו ימצאו לנכון (להלן: "גורם מלווה") ובכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומנו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ו/או על ידי משכון, על פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו 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 במקרקעין כולן או חלקן, בין שתרשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתרשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובין שתהיה על ידי רישום לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, על כל התיקונים שהיו ו/או שיהיו בחוקים הנ"ל ו/או כל חוק אחר שיבוא במקום ו/או בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או בכל דרך אחרת שתראה למורשינו הנ"ל, הכל בתנאים ובהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט, 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, לפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין אחר שישנו היום ו/או שיהיה בעתיד בנוסף ו/או במקום החוקים הנ"ל.

8. לרשום משכנתא על המקרקעין לטובת הגורם המלווה ו/או כל גוף שהוא לרבות לצורך הבטחת התחייבויות, הלוואות ואשראים של החברה ו/או צד שלישי.

9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך שיידרש לשם שעבוד זכויותינו על פי ההסכם וזכויותינו במקרקעין לטובת דורם מלווה, לרבות לחתום על אגרות חוב, מסמכי משכון, הסכם משולש או אחר עם הגורם המלווה, כתב גילו לממשכן, פרוטוקול חלוקת דירות, התחייבויות ובקשות לרישום הערת אזהרה והסכמות בעל הערת אזהרה, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או חוק המשכון, תשכ"ז-1967 ו/או על פי כל חוק אחר רלבנטי, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות שתמצאו לנכון על פי שיקול דעתכם, לרבות לוותר בשמנו ובמקומנו על כל ההגנות על-פי סעיף 33 של חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 ו/או על-פי סעיפים 38 ו-39 של חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967 ו/או על פי סעיף 486 של פקודת פשיטת הרגל [נוסח

חדש], התש"ס-1980 ו/או ולפי הוראות של כל דין אחר שיבואו במקום אותן הוראות או בנוסף להן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לנו כי במקרה שהנכס שישועבד כאמור יהיה בית מגוריו, הרי על אף כל הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית מגורים, יהיו באי כוחנו מוסמכים וזכאים לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים. אנו מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחנו הנ"ל לוותר בשמנו על הגנת בית המגורים כאשר אנו מבינים היטב את משמעות הוויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו, במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש השעבוד, כי נשאר ללא כל זכויות לגביו.

10. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לחברה ו/או לפקודתה ו/או לצד ג', צד ד' וצדדים נוספים אשר ירכשו מהחברה זכויות במקרקעין ו/או גורם מלווה אשר יממן עבור החברה את הרכישה ו/או לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר יממן עבור צד ג' אשר ירכוש מהחברה את זכויותיה, ולמחוק ו/או לתקן ו/או לייחד כל הערת אזהרה כאמור.
11. לקבל בהעברה, לרכוש, לקנות, לחכור ו/או לחכור בחכירת משנה ולהעביר על שמנו בתמורה וללא תמורה כל או חלק מהנכס והמקרקעין, למשכן את הנכס והמקרקעין או חלק מהם ולפדות משכנתאות.
12. לבצע כל פעולה לשם רישום מלוא או חלק מהזכויות בנכס על שמנו ו/או לשם העברת הזכויות בנכס כולו או חלקו לחברה ו/או לפקודתה.
13. למסור את החזקה במקרקעין ו/או בדירות היזם ליזם ו/או לפקודתו.
14. לרשום הערות אזהרה ו/או משכנתאות לטובת רוכשי דירות חדשות ו/או גופים פיננסיים מטעמם ו/או לפקודתם, על דירות היזם.
15. לעשות כל פעולה המוטלת, בקשר למקרקעין, לצורך העברת זכויותינו במקרקעין המשקפים את דירות היזם ו/או זכויות היזם ברכוש המשותף, ליזם או לפקודתו, וכן לעשות כל הדרוש על מנת להעביר את הזכויות במקרקעין המשקפים את דירות היזם ו/או החזקה בהם לזכות היזם או לפקודתו, ולשם כך לנקוט בכל הליך משפטי ובין אחר.
16. לבצע כל עסקה, פעולה או מעשה במקרקעין המותרים לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ולפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התש"ח-2008.
17. לחתום בשמינו ו/או מטעמנו ו/או לפקודתנו על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או התחייבויות הנדרשים לשם ביצוע כל האמור דלעיל ולרבות: בקשות לרישום הערת אזהרה, שטרי משכנתא, משכונים, שטרי מכר ו/או כל מסמך אחר שיש בו כדי למלא אחר כל התחייבויותינו כנקוב בייפוי כח בלתי חוזר זה ובקשר עם המקרקעין.
18. לבצע כל פעולה לשם רישום מלוא הזכויות בנכס על שמנו ו/או לשם העברת הזכויות בנכס ליזם ו/או לפקודתו.
19. להופיע בשמינו ובמקומי/נו ולעשות כל פעולה בפני כל רשות, מוסד, גוף, פקיד ממשלתי, רשמי המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, פקיד שומה, רשות המסים, שמאי מחוזי ופקידי מס שבח מקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל, חברות משכנות, ראשי עיריות ורשויות מקומיות, ועדות תכנון, ועדות ערר, בתי משפט ו/או כל רשות אחרת.
20. לייצגנו בפני העירייה, הועדה המקומית לתכנון ובניה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה, כל רשות מוסמכת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כל ערכאה שיפוטית ומעין שיפוטית, כולל ועדות ערר ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או בתי משפט ו/או בתי משפט מינהליים לכל דרגותיהם, כל רשות מוסמכת אחרת, כל אדם וגוף, ולחתום על כל בקשות להיתרי בניה, ו/או בקשות לביטול ו/או לתיקון ו/או לשינוי היתרי בניה בקשר למקרקעין או חלק ממנו או לכל חלק מהם וכן על תכניות ומסמכים אחרים.
21. לייצגנו בפני המפקח על רישום המקרקעין ו/או בתי המשפט כלפי כול גורם שהוא, לרבות כלפי כול אחד מיחידים הבעלים, בכול הליך שהוא, לרבות מכוח חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008.
22. מבלי לפגוע בכלליות האמור, לרשום צו בית משותף לתקנו או לבטלו, ולחתום להגיש כל בקשה או מסמך לצורך כך, לשיקול דעתם המלא והבלעדי של מיופי הכוח.
23. להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו לאחר ו/או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כאמור ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת ולמנות אחר ו/או אחרים במקומם לפי ראות עיניהם של מיופי כח.

24. כל מעשה שיעשו מיופי הכח או מי שימונה על ידם, או יבוא במקומם מכח ייפוי כח זה, יחייב אותי/נו, יורשי/נו, כונסי נכסי/נו, מפרקי/נו נאמני/נו, המוצאים לפועל של צוואתי/נו המוציאים לפועל של צוואתי/נו וכל הבאים בשמי/נו ובמקומי/נו, ואני/נו מסכימה/ים ומאשרת/ים מראש את כל מעשה מיופי הכח והבאים בשמם ובמקומם אשר יעשו מכח ייפוי כח זה.
25. לרשום, ולייחס הערות אזהרה ו/או זיקות הנאה ו/או חכירות ולחתום בשמי/נו על כל התחייבות ו/או בקשה לרישום ו/או ביטול כל ו/או כל אחת מהפעולות דלעיל, בקשר עם המקרקעין.
26. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל ולקבל ו/או לשלם בשמנו ובמקומנו כל כספים, תשלומים, מיסים, אגרות, היטלים, היטלי השבחה, ריבית והוצאות בנק וכל הוצאות למיניהן הקשורות בהתחייבותי/נו עפ"י ייפוי כוח בלתי חוזר זה.
27. הסרת עיקול, שעבוד, ולהתנגד לחלוקה, איחוד וחלוקה, פרצלציה הפרדה וכל תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בנוגע למקרקעין הנ"ל.
28. לעשות כל דבר עפ"י ייפוי כוח זה בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לרבות למסור לבוררות ולהופיע בה ובדרך כלל לעשות כל דבר וכל פעולה שבעלים רשאים לעשותה.
29. לחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל התעודות בקשות, תצהירים, הצהרות ו/או שומות עצמיות למס שבח התחייבויות, חוזים הסכמים, שטרי מכר, שטרות מסוגים שונים, תביעות, ויתורים, הפניות, מפות, תשריטים, צווים, שטרי שכירות ו/או חכירה ו/או ביטולם של כל אלה, שטרי משכנתא, שטרי תיקון משכנתא, שטרי העברת משכנתא, שטרי פדיון משכנתא ו/או בקשות לרישום זיקות הנאה, הסכמים, תקנונים, בקשות לרישום איחוד ו/או חלוקה ו/או הפרדה ו/או פרצלציה, ביטול כל הפעולות הנ"ל, רישום צו בית משותף תיקונו או ביטולו, בקשה לרישום, ייחוד יחידות, רישום תקנון בית משותף ותיקונו, ייחוד וצמצום הערות אזהרה, הסכמות לרישום הערות אזהרה לצדדים שלישיים נוספים, ובדרך כלל כל פעולה עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 או חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח-2008, ביטול כל הפעולות הנ"ל וחתומה על כל מסמך, תעודה, שטר ובקשה הדרושים לביצוע כל הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כח זה.
30. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס למקרקעין, ולחתום בכל מקום, בקשה ו/או מסמך, שחתימתנו דרושה לשם כך, לרבות הפקעה (גם ללא תמורה), חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, הפרשות לצורכי ציבור, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחוד ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכם/ים, הצמדות למיניהן, רישום הבעלות ו/או החכירה ו/או ההרשאה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין על שמי/נו ו/או רישום/ים כנ"ל במקרקעין ו/או במקרקעין אחרים על שם הזכאים להירשם כבעלי זכויות בו/בהם, וכן להסכים לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל, כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, לפי שיקול דעתם המוחלט.
31. ניתן ייפוי כח זה ליותר מאחד, יזכה ייפוי הכח את כל מיופי הכח, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד.
32. נערך ונחתם ייפוי כח זה על ידי יותר מאחד, יחייב ייפוי הכח את כל עושי ייפוי הכח, כולם ביחד וכל אחד לחוד.
33. ייפוי כח זה הינו בלתי חוזר, הואיל וזכויות צד ג' תלויות בו, ועל כן אינו ניתן לשינוי או לביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, את חליפנו ואת כל מי שיבוא במקומו.
34. כן אני מסכים בזה במפורש כי מיופי כוח הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד ג' בהסכם המכר בקשר לנכס פרט להליכים משפטיים ביני ובין צד ג'.

ולראיה באנו על החתום:

(שם הבעלים)

(שם הבעלים)

אימות עורך-דין

הנני עו"ד _____ מאשר בזאת כי ביום _____ התייצבו/ בפני ה"ה _____ ת. ז. _____ וה"ה _____ ת. ז. _____ ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/להם את מהות

העסקה שהוא/הם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/ו לפני מרצונם. אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

עו"ד,