# **יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר מטעם המוכרים**

# **לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א-1961**

אני הח"מ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: **"המוכרים**")**, מעבירים בתמורה** את **כל הזכויות** שלנו **בדירה** בגוש **\_\_\_\_\_** חלקה **\_\_\_** חלקת משנה **\_\_** בכתובת: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: **"הנכס"**) ל-**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ו-**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: "**הרוכשים**")והואיל ולשם ביצוע ההסכם יש לעשות כל מיני פעולות, על כן אני הח"מ-**המוכר**, מייפים בזה את כוחם של **עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לעשות בשמי את הפעולות הבאות או כל חלק מהן:

1. **לנהל מו"מ, לחתום על הסכם המכר וכל נספח, שטר וכל מסמך**, **להעביר ולרשום** בהתאם להסכם את הזכויות שלנו בנכס + החלקים הצמודים לו על שם הרוכשים ו/או על שם כל מי שהרוכשים יורו לכם ולעשות את כל פעולות רישום והעברה נוספים בשמנו כפי שידרשו לשם ביצוע האמור לעיל, ולחתום בשמנו על כל הסכם מכר ו/או מסמך למכירת הנכס והקשור עם מכירת הנכס לקבל בשמי ובמקומי אך עבורי את תשלומי מכירת הנכס באמצעותך ו/או באמצעות חשבון נאמנות והכל בתנאים כפי שימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה נובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקה, איחוד וחלוקה, פרצלציה, רהפרצלציה, טבלת הקצאה, תב"ע, פעולה תכנונית, פעולה קניינית או כל פעולה אחרת בנכס בשלמות או בכל מיני חלקים.

2. **לבצע כל עסקה, להעביר, למכור, לקנות, למסור חזקה, להקנות, להעביר זכויות, להעביר זכות שכירות, לחכור, לקבל, להחליף, להשכיר, להשאיל, להחכיר** **בחכירת משנה** **או לרכוש בכל צורה אחרת שהיא** את כל או חלק מהזכויות שיקומו לנו בנכס בבית וברכוש המשותף ובאותם חלקים כפי שייקבעו על ידינו מעת לעת.

3. לרשום הערות ו/או **הערות אזהרה** לטובתנו ו/וא לטובת כל צד שלישי ו/או לטובת בנק ו/או מוסד פיננסי אחר.

4. **למשכן** ו/או **לשעבד** את כל או חלק מזכויותינו בנכס הנ"ל **ולפדות ולשחרר ולבטל ולסלק כל חוב או משכנתה או שעבוד או עיקול** הקיימים או שיהיו קיימים על הנכס הנ"ל ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא, ולבצע כל פירעון מוקדם של הלוואה, **לחתום על שטרי משכנתה בכל דרגה,** **לוותר באופן בלתי חוזר על כל זכות שמוקנית לנו** **מכח כל דין לרבות** **דיני הגנת הדייר, דיני ההוצאה לפועל, פקודת פשיטת הרגל, זכות לדיירות מוגנת ו/או לדיור חלופי ו/או לחלף פיצוי ו/או לכל זכות אחרת בקשר למשכנתה** וכיוצ"ב. באי כוחנו יהיו רשאים לחתום בשמנו ובמקומנו על כל **מסמכי הלוואת משכנתא** של הרוכשים, לרבות **כתב התחייבות מוכרים** לבנק נותן הלוואת המשכנתא לרוכשים, בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק נותן הלוואת המשכנתא לרוכשים, **אישור על תשלום ע"ח התמורה**, **כתב הוראות**, להעברת כספי הלוואת המשכנתא, **הוראות נאמנות** **וכל מסמך אחר** שידרש ע"י הבנק. לחתום מול חברת ביטוח או גורם פיננסי או הבנק, שלנו ו/או של הרוכשים, על כל הנ"ל ו/או אישור ו/או הסכם ו/או התחייבות ו/או קבלה ו/או הסכמה ו/או ויתור ו/או ויתור בלתי חוזר.

**לחתום על מסמכי שעבוד לפי משכון על-פי חוק המשכון, תשכ"ז-1967 ו/או משכנתה על-פי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לרבות ויתור על הגנות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) וסעיפים 38א' ו-ב' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 ו/או זכותנו לסידור חלוף כאמור בסכיף 38ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967.**

לפעול בהתאם לשיקול דעתם של באי כולנו הנ"ל בכל הנוגע לכספים, תשלומי התמורה וזכויות אחרות הנוגעות ו/או הנובעות ו/או המתייחסות למקרקעין.

**לפתוח חשבון נאמנות עבורנו בכל בנק ו/או מוסד פיננסי, לחתום בשנו על מסמכי הבנק בקשר עם חשבון הנאמנות, לקבל ולהפקיד בחשבון הנאמנות שנפתח עבורנו את מלוא התמורה או חלקה שתתקבל בקשר לכל עסקה הקשורה עם הנכס וכפי הוראות ההסכם שעניינו הנכס או כפי שיקול דעתכם**. מבלי לגרוע מכליות האמור לעיל, יוכלו באי כולנו הנ"ל לפעול או ליתן כל הוראה ביחס לתשלומי תמורת המקרקעין ו/או ביחס לקבלת תמורת המקרקעין לרבות אופן השימוש בכספים, העברתם לצדדים אחרים, לרבות לצורך סילוק הלוואות ו/או אשראי אחר שלנו בבנקים ו/או במוסדות פיננסים אחרים, תשלומים שיעשו באמצעותם, העברת כספים לנאמנות של באי כוחנו הנ"ל, כולם או מקצתם, ו/או נאמנות של על אדם אחר, אופן השקעת כספי הנאמנות, מתן הוראות בקשר לנאמנות, אופן השקעת כספי הנאמנות, מתן הוראות בקשר להעברת כספים מחשבון הנאמנות (לרבות לנאמן ולצדדים שלישיים), השימוש בכספי הנאמנות וכל הנובע מכל אלו.

כל האמור לעיל, גם בקשר לסמכות הפעולה ביחס לכספים ו/או לתמורת המקרקעין שהתקבלו ו/או אמורים להתקבל מכספי הלוואה של צד ג' מבנקים ו/או מוסדות פיננסיים אחרים ו/או מכל גורם אחר, לרבות משרד השיכון וכל משרד ממשלתי או עירוני וכל רשות עיונית או ממשלתית, ובאי כוחנו יוכלו ליתן כל הוראה והסכמה לחתום על כל מסמך ביחס לכספים אלה.

לחתום על כל מסמך רלוונטי אחר של בנק או מוסד פיננסי אחר שמממן לצד שלישי ו/או לצד רביעי את רכישת המקרקעין.

5. **לחתום במקומנו על בקשות לרישום הערת אזהרה ו/או על הערות אזהרה בדבר התחייבות לעשיית עסקה ו/או על כתב/י התחייבות לרישום משכנתה בנוסח המקובל בבנקים ו/או במוסדות פיננסים או בכל נוסח אחר, לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת הרוכשים** לתקופה בלתי מוגבלת או מוגבלת ו/או בעניין כל הערה אחרת לגבי הנכס הנ"ל וכל נושא אחר ובנוסח שייקבע ע"י מיופיי כוחנו הנ"ל **ולחדש ו/או למחוק ו/או לבטל רישום ו/או הערות** **אזהרה** כנ"ל, לרבות רישום הערה על הימנעות מעשיית עסקה ו/או כי כל פעולה בחלקה ו/או בנכס ו/או ברכוש המשותף תוכל להעשות רק בהסכמתם המוקדמת של מי מהצדדים ו/או של מיופי כוחנו הנ"ל ו/או צד שלישי, או אחד מהם.

6. **לקבל בהעברה, למכור, לבצע כל עסקה ו/או כל דיספוזיציה** ו/או הקנייה ו/או להעביר ו/או להחכיר ו/או להחכיר בחכירת משנה ו/או להשכיר ו/או להשאיל ו/או להעביר על שם הרוכשים, והכל **בתמורה** ו/או **ללא תמורה**, את הנכס ו/או חלק מהנכס הנ"ל.

7. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני **כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או בנק ו/או בנק למשכנתאות** ו/או צד שלישי כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני **רשות מקרקעי ישראל** ו/או **הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש** ו/או **רשם המקרקעין** ו/או **מפקח על רישום מקרקעין** ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או **בלשכות של רישום המקרקעין** ו/או **הסדר קרקעות** ו/או **מחלקת המדידות** ו/או **מפ"י** ו/או **ועדות בנין ערים** למיניהן ו/או **משרדי מיסוי מקרקעין** ו/או משרדי **מס רכוש** ו/או משרדי **כל חברה משכנת** ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, בקשה להיתר בניה, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או מסמכי משכנתא של מי מהצדדים ו/או שעבוד ו/או **התחייבויות לרישום משכנתא** ו/או זיקות הנאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך ו/או **לפתוח, לנהל, להעביר, לשלם ולסגור חשבונות נאמנות עבורנו** בבנקים השונים והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.

8. **לשלם בשמנו ובמקומנו** ועל חשבוננו את כל **התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה** למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפויי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הרוכשים או לכל שם שהרוכשים יורו לכם.

9. **להתחייב, להצהיר ולחתום** בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הרוכשים או לשם כל מי שהרוכשים יורו לכם, וכן **לפעול, להצהיר ולחתום גם בשם שני הצדדים לעסקה**.

10. יפוי כוח זה **יפורש באופן המרחיב ביותר** כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם הרוכשים או לשם כל מי שהרוכשים יורו לכם.

11. **להסכים** **לרישום של כל סוגי הפעולות** ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או לרכוש המשותף ו/או לקרקע עליה הוקמו, לרבות **חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערות התנגדות ו/או הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכם/ים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי** בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

12. **לחתום כעו"ד של כל הצדדים לעסקה** בשם כל הצדדים לעסקה, לרבות רישום והעברת זכויות, למעט בהליכים משפטיים בין הצדדים. הוא הדין בביצוע מספר עסקאות במקביל.

13. מדי פעם בפעם **להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה**, כולן או מקצתן לאחר/ים, לצד שלישי ו/או רביעי שיפעל בהתאם להוראות מורשי/נו הנ"ל ו/או הוראות הצד השלישי, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטרם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עיניו/הם של מורשי/נו הנ"ל ו/או לחתום על יפויי כח כללים ו/או בלתי חוזרים ו/או נוטריונים בשמנו ומטעמנו.

14. **לרשום, לשנות, לבטל, לפדות ולבצע כל פעולה הקשורה עם משכון, שעבוד, המחאת זכות**, בכל מרשם, עבור כל זכות ובפני כל גוף ובפני כל מרשם.

15. לחתום על כל מסמך ואו בקשה ו/או הצהרה ו/או אישור בקשר **לכל הליך תכנון מול כל וועדה ו/או רשות תכנון ו/או רשות רישוי ו/או עירייה**, לרבות: **בקשות למידע, תיקי מידע, בקשות להיתרים, הקלות, גרמושקות וכו'**.

16. **להתקשר בהסכמים עם צדדים שלישיים** ע"פ שיקול דעתך לצורך ביצוע פעולות משפטיות, טכניות, שליחויות ואחרות ותשלום עבורם.

17. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל יכול לאשר **עותק נאמן למקור** של יפוי כח זה וכל מסמך מקור בקשר עם עסקה זו, גם אם מי מהם לא אימת יפוי כח זה.

18. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי **ובלתי חוזר** ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של - **הרוכשים**. אנו מצהירים בזה כי אנו מותרים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותנו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר - מלבד מורשי הנ"ל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנ"ל ומורשי הנ"ל יהיה רשאי למנוע בעדי או בעד הבאים בשמי, לעשות כל פעולה או מעשה כאמור. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כוח זה.יפוי כח זה הינו בלתי חוזר ולא תהיה לנו רשות לבטלו ו/או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם לאחר פטירתנו והוא יחייב את יורשינו, אפוטרופסינו, מחזיקי יפוי כח מתמשך שהופעל עבורנו, מנהלי עזבוננו, כונס נכסים מטעמנו, מנהל מיוחד מטעמנו וכל צד שלישי שיכנס בנעלינו.

19. בחתימתנו על יפוי כח זה, **הננו מאשררים** פעולות שנעשו על-ידי מיופה הכח, לפני חתימת יפוי כח זה **ומוותרים על כל טענה ביחס לביצוען ו/או תקפותן**.

19. ביפוי כח זה - **לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך**, לפי המקרה.

## ולראיה באתי על החתום היום: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **מוכר 1** | **מוכר 2** |

אני **עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** מאשר בזה חתימת מרשיי הנ"ל: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_