



דצמבר, 2020

נוהל העברת זכויות בעסקת בינוי-פינוי-בינוי עם המדינה ברמת אליהו

בהתאם לכתב הסכמה שנחתם על ידי בעלי הדירות במתחמי פינוי בינוי שכונת רמת אליהו (להלן: **"הבעלים"** או **"בעלי הדירות"**) ובהתאם להסכמים שנחתמו/ייחתמו בינם לבין המדינה (להלן: **"הסכם מכירת הדירות המתפנות"**), התחייב כל אחד מבעלי הדירות למכור למדינה את מלוא זכויותיו בדירה המצויה ברח' _____ ברמת אליהו, ראשון לציון, והידועה בחלקה _____ בגוש _____ (להלן: **"הדירה"**) ולמסור לה את החזקה הבלעדית בה בתמורה לקבלת זכות לרכישת דירה ללא תמורה לפי הסכם שייחתם בינם לבין יזם לרכישת דירת תמורה (להלן: **"הסכם לרכישת דירת תמורה"**).

בהתאם להסכמים האמורים, המדינה תתקשר בהסכם מכירת דירות מתפנות אך ורק עם בעלי הדירות שזכויותיהם רשומות בלשכת רישום המקרקעין, ורק בעלי דירות רשומים יופנו לחתימת הסכם לרכישת דירת תמורה. משכך, ככל שנדרש, על בעלי הדירות להשלים את רישום הזכויות בדירות על שמם בלשכת רישום המקרקעין, וככל שזכויותיהם נובעות מירושה, לפעול לקבלת צו ירושה או צו קיום צוואה, לפי העניין, כנדרש לשם רישום הזכויות על שמם.

בהתאם להסכמים האמורים, התחייבו בעלי הדירות שלא למכור ו/או להעביר זכויות בדירה לצד שלישי (להלן: **"הנעבר"**), בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא בהתאם להוראות ההסכם ולנוהל העברת זכויות זה.

המדינה תאפשר העברת זכויות בדירה המתפנה, ותחתום על הסכם לרכישת הדירה המתפנה עם הנעבר, בכפוף לכל אלו:

1. רישום הערת אזהרה לטובת המדינה על זכויות כל הבעלים בדירה.
2. מסירת הודעה למדינה על חתימת הסכם מכר בגין דירה בין בעל דירה ובין נעבר (להלן: **"הסכם מכר"**), מיד לאחר חתימתו, בצירוף העתק מהסכם המכר. הסכם המכר יכלול התחייבות של הנעבר, כי הוא מכיר את הוראות ההסכם לרכישת הדירות המתפנות ואת נוסח ההסכם לרכישת דירות התמורה שייחתם עם היזם, וכי הנעבר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיהם של בעלי הדירה לפי הסכמים אלו. כן יכלול הסכם המכר התחייבות של בעלי הדירה והנעבר לשאת בכל ההוצאות, האגרות, המסים, ההיטלים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות ביניהם (לרבות היטל השבחה), אם יהיו כאלה, לרבות שכ"ט ב"כ בעלי הדירות בסך 750 ₪ + מע"מ בגין ביצוע ההעברה לנעבר בתוספת ההוצאות הכרוכות בכך. כן יכלול ההסכם התחייבות של הנעבר לשאת בעלויות מס או היטלי השבחה בגין העסקה שבין המדינה והמוכר, ככל שיהיה בהעברת הזכויות כדי לגרום לכך.
3. קבלת אישור ב"כ הדיירים כי בעל הדירה מילא את כל התחייבויותיו לפי ההסכם למכירת הדירות המתפנות ולפי ההסכם עם היזם, ככל שנחתם, לרבות תשלום כל חוב החל עליו.
4. קבלת התחייבות בעל הדירה והנעבר כי יישאו בכל מס או תשלום שיהיו כרוכים במכירת הדירה בהעברת הזכויות לצד השלישי, לרבות שכ"ט ב"כ בעלי הדירות בגין ביצוע ההעברה ובהוצאות הכרוכות בכך לרבות תשלום אגרות ושליחויות. ככל שמכירת הדירה לצד



- השלישי תגרום לחיוב בעלויות מס או היטלי השבחה בגין העסקה שבין המדינה למוכר, יישא בכך הצד השלישי.. הערה: פורט כבר בסעיף 2.
- כן יתחייבו בעלי הדירה והנעבר להמציא למדינה את כל האישורים בקשר לתשלום המיסים וההיטלים החלים עליהם, לרבות אישור הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה להעברת הזכויות ביניהם, וזאת תוך לא יאוחר מ- 6 חודשים מחתימת ההסכם ביניהם. העברת האישורים בדבר תשלום המיסים וההיטלים לידי המדינה מהווה תנאי להתקשרותה של המדינה עם הנעבר לפי הסכם רכישת דירות מתפנות.
5. קבלת כתב התחייבות של הנעבר כלפי המדינה וייפוי כוח בלתי חוזר, החתומים על ידו, בנוסחים המצורפים **כנספחים א' וב'.**
6. קבלת אישורו של הבנק המעמיד מימון לנעבר לצורך רכישת הדירה, כי הסכים להעמידו בהתאם להוראות ההסכם לרכישת הדירות המתפנות ולהסכם רכישת דירות התמורה, כי הסכים להבטחת ההלוואה שתינתן על ידו לנעבר, באמצעות משכנתא שתירשם לטובתו על הדירה וכן להעברתה (גרירתה) לדירת התמורה שיקבל הנעבר סמוך למסירת הדירה למדינה, וזאת באמצעות הערת אזהרה שתירשם על דירת התמורה או באמצעות ערבות חוק מכר מוסבת לטובתו בגין אותה דירה, וכי הסכים למחיקת המשכנתא שתירשם לטובתו על הדירה עם גרירתה, טרם מסירת הדירה וקבלת דירת תמורה. יודגש, כי הנעבר יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בדבר משכנתא על הדירה בהתאם להוראות הסכם זה וההסכם למכירת דירת התמורה, אך ורק בתנאי שניתנה הסכמת הבנק האמורה לעסקה ולהסבת המשכנתא ולאחר שהעביר את כל המסמכים הנדרשים לצורך גרירת המשכנתא ו/או רישום הערת האזהרה לב"כ הבעלים.
7. קבלת אישור בנק למשכנתאות שנתן לבעל הדירה הלוואה המובטחת במשכנתא, ככל וניתנה כזו, כי ההלוואה סולקה במלואה, או כי הבנק הסכים להעברתה (גרירה) וכי תנאי הבנק להעברה זו, אם יהיו כאלה, נתמלאו. בעל הדירה ו/או הנעבר יישא בכל הוצאות הסילוק ו/או ההעברה של משכנתא כאמור.
8. ככל שהסכם המכר נחתם לאחר חתימת הסכם לרכישת דירת התמורה, בעל הדירה יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בדירה בד בבד עם העברת זכויותיו בדירת התמורה, בכפוף להסכמת המדינה והיזם. הסכמת המדינה תינתן לאחר שהתקיימו התנאים האמורים בסעיפים (1)-(7) לעיל, ולאחר קבלת אישור היזם, בכתב, כי התקיימו כל אלו:
- 8.1. בעל הדירה והנעבר המציאו ליזם העתק הסכם המכר בין בעל הדירה לבין הנעבר הן לגבי הדירה והן לגבי דירת התמורה.
- 8.2. בעל הדירה והנעבר המציאו ליזם אישורי מס-שבח ומס-רכישה או פטור בגינם, אישור הרשות המקומית (לרבות לעניין היטל השבחה) ואישור ועד הבית אודות ביצוע כל התשלומים החלים על הדירה הנמכרת ו/או על בעל הדירה ו/או הנעבר (לפי המתאים) עד מועד ההעברה וכן ימציאו ליזם אישור על ביטולם והסרתם של עיקולים ו/או צווים ו/או הערות, אם יהיו, על זכויות בעל הדירה על-פי הסכם זה. למען הסר ספק, המדינה לא תישא בעלות המסים הכרוכים בעסקה זו.
- 8.3. הנעבר חתם על ייפוי-כוח בלתי חוזר לטובת היזם הזהה לייפוי הכוח עליו חתם בעל הדירה בהתאם לסעיף 14 להסכם לרכישת דירת התמורה והמציאו ליזם.
- 8.4. בעל הדירה והנעבר חתמו במשרדי היזם על כתב העברת הזכויות והחובות בנוסח שנקבע על-ידי היזם, שיכלול התחייבות הנעבר לקיים כל התחייבות החלה על בעל הדירה על-פי ההסכם לרכישת דירות התמורה ואשר טרם הושלם קיומה.



- 8.5. בעל הדירה החזיר ליזם את כל כתבי הביטחונות ו/או הערבויות שנמסרו לו, ככל שנמסרו, במסגרת ההסכם לרכישת דירות התמורה.
- 8.6. ניתנה הסכמת הבנק המלווה את היזם לביצוע העברת הזכויות. מובהר כי הסכמת הבנק המלווה ניתנת לפי שיקול דעתו.
- 8.7. בעל הדירה ו/או הנעבר ישלמו ליזם הוצאות משפטיות ואחרות הקשורות בביצוע העברת הזכויות והחובות כאמור, בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.
- 8.8. בעל הדירה והנעבר ימציאו ליזם כל מסמך נוסף אשר יידרש על-ידי רשם המקרקעין לשם השלמת ביצוע ההעברה בלבד.
9. הנעבר יהיה אחראי באופן מלא ובלעדי לרישום זכויותיו בדירה המתפנה בלשכת רישום המקרקעין, ויחתום על כלל המסמכים הנדרשים לצורך העברת זכויותיו בדירה למדינה בהתאם להסכם רכישת הדירות המתפנות וכן על כלל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בדירה החדשה לידיו.
10. העברת זכויות בדירת התמורה לנעבר תבצע בכפוף לנהלי היזם, כפי שיחולו על רוכשי דירותיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנעבר יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר לעיל וימסרו ליזם; הנעבר ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו, אם וככל שיחולו, בגין העברת הזכויות וימציא ליזם את כל האישורים המתאימים בקשר לכך; בעל הדירה ו/או הנעבר ו/או שניהם כאחד, ימציאו אישורים ויחתמו על מסמכים כפי שיידרש על-ידי היזם לשם שמירת זכויות היזם ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. היזם יהיה רשאי לגבות כל תשלום בגין הטיפול בהעברת זכויות כאמור.
11. במקרה של פטירת מי מבעלי הדירות, אשר חתמו על הסכם עם המדינה, יהיו יורשיו רשאים להיכנס לנעליו בכפוף ולאחר רישום הזכויות בדירה על שמם ולאחר החתימה על ככל המסמכים הנדרשים לצורך ההתקשרות עם המדינה ו/או הקבלן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו היורשים חייבים להגיש בקשה לצו ירושה או צו קיום צוואה תוך 3 חודשים ממועד הפטירה ולפעול באופן רצוף, על אחריותם ועל חשבונם, לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין סמוך לאחר קבלת צו הירושה או הצוואה.

בכבוד רב,

עינת גנון, סמנכ"לית
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



תאריך

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

כתב התחייבות של רוכשי דירה

אנו הח"מ:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(להלן: "הרוכשים")

התקשרנו עם:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

(להלן: "בעלי הדירה")

בהסכם לרכישת הזכויות בדירה הידועה כחת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____, המצויה ברח' _____ ב _____, במתחם פינוי בינוי _____ (להלן: "הדירה"), המצורף **כנספח א'** לכתב התחייבות זה. בהמשך לכך, אנו מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. ידוע לנו כי בעלי הדירה חתמו על כתב הסכמה ובחירת מתחם דירת התמורה, התקשרו עם המדינה בהסכם למכירת זכויותיהם בדירה בתמורה לקבלת זכות לקבלת דירת תמורה (להלן: "הסכם לרכישת הדירות המתפנות"), באמצעות יזם עמו התקשרו/יתקשרו בהסכם לצורך כך (להלן: "הסכם לרכישת דירות התמורה"). זאת, לצורך קידום פרויקט "בינוי-פינוי-בינוי" בבניין (להלן: "הפרויקט") עפ"י תנאיי כתב ההסכמה וההסכמים דלעיל.
2. אנו מסכימים לביצוע הפרויקט, ולאחר שקראנו את ההסכם לרכישת הדירות המתפנות ואת נוסח ההסכם לרכישת דירות התמורה, אנו מסכימים לביצוע הפרויקט בתנאים הקבועים בהסכם לרכישת הדירות המתפנות ובהסכם לרכישת דירות התמורה.
3. אנו מתחייבים, כי בכפוף לקבלת כל זכויותיהם של בעלי הדירה בדירה, ניטול על עצמנו את מלוא התחייבויותיהם של בעלי הדירה לפי ההסכם לרכישת הדירות המתפנות ולפי ההסכם לרכישת דירות התמורה, ומצהירים כי אנו נכנסים בנעלי בעלי הדירה, עפ"י כתב ההסכמה ובחירת המתחם נשוא דירת התמורה וכן ההסכמים המפורטים הסעיף 1 לעיל, נקיים את כל התחייבויותיהם לפי ההסכם, במועדים הקבועים לכך, לרבות תשלום כל חוב או מס שיחולו עליהם.



4. אנו מתחייבים לשאת בכל תשלום ו/או מס שיהיה כרוך במכירת הדירה והעברת הזכויות בה מבעלי הדירה לידינו, לרבות בכל חיוב במס שייגרם בעקבות רכישת הדירה על ידנו בעסקה שבין המדינה לבעל הדירה וכן בשכ"ט ב"כ המוכרים בגין ביצוע ההעברה ובהוצאות הכרוכות בכך לרבות תשלום אגרות ושליחויות.
5. ידוע לנו ואנו מסכימים, כי בהתאם להוראות נוהל העברת הזכויות בעסקת בינוי בינוי עם המדינה ברמת אליהו, נהיה רשאים לרשום הערת אזהרה על זכויותיהם של בעלי הדירה בדירה לטובתנו ו/או לטובת בנק למשכנתאות, רק לאחר קיום מלוא הדרישות המפורטות בנוהל, ובכלל זה רישום הערת אזהרה לטובת המדינה וקבלת הסכמת הבנק לטובתו תירשם המשכנתא לעסקה ולהסבת המשכנתא טרם מסירת הדירה וקבלת דירת התמורה.
6. ידוע לנו ואנו מסכימים כי אי מילוי התחייבויותינו לפי הסכם רכישת הדירה המתפנה הכולל את כתב ההסכמה, לפי הסכם רכישת דירות התמורה או לפי כתב התחייבות זה, לרבות רישום הערת אזהרה לטובת המדינה וההתחייבות להעביר את הזכויות בדירה המתפנה על שם המדינה בהתאם להוראות ההסכם מהווה הפרה של הסכם, בגינה יעמדו למדינה ו/או לזים כל הסעדים המגיעים להם לפי ההסכמים האמורים או על פי דין, לרבות עיכוב במסירת דירת התמורה לידינו.

ולראייה באנו על החתום:

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי ה"ה
_____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ המוכרים לי
אישית/ אשר זוהו על ידי בהתאם לתעודת הזהות שלהם, חתמו בפני על כתב ההתחייבות האמור
לעיל.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך



נספח ב' – ייפוי כח בלתי חוזר

אני/ו הח'מ:

_____ , ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

ממנים ומייפים בזאת את כוחם של עו"ד דינה יהב ו/או עינת שקד ו/או ארנון יהב ו/או עדי שנהב ו/או אורי עמאר ו/או אלי סגל ו/או מלי בן יוסף ו/או כל עו"ד אחר משרד יהב ושות' מרח' דרך מנחם בגין 7 רמת גן ו/או את עו"ד איריס פרנקל-כהן מירושלים ו/או עו"ד דרור אהרוני מירושלים כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות מורשינו ומיופי כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו את כל המעשים והפעולות דלהלן וכל חלק מהם, בקשר למקרקעין הידועים כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____, רחוב _____ מספר _____ ראשון לציון, לרבות כל תת חלקה ו/או חלק אחר במקרקעין (להלן: "המקרקעין").

1. לחתום על כל הסכמה ו/או אישור הנדרשים לצורך ביצוע הוראות ההסכם שנחתם בינינו לבין **מדינת ישראל** (להלן: "**היזם**") ביחס למקרקעין (להלן: "**ההסכם**") ולמלא בשמנו ובמקומנו כל התחייבות החלה עלינו על פי ההסכם.
2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לחתום בשמי ובמקומי על מסמכים ו/או בקשות ו/או תוכניות ו/או הסכמים (עם הרשויות המס ו/או עיריית ראשון לציון ו/או עם חברת החשמל ו/או חברת הגז ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר) הקשורים לתכנון, לבניה ולרישוי, לרבות על בקשות לוועדות בנין ערים מחוזיות ו/או מקומיות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בניה, הקלות, כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס", הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, תכניות בנין עיר, תכניות איחוד וחלוקה (פרצלציה), תכניות הגשה, תכניות הנדסה, מדידות ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים ובאופן כללי ככל שידרש לצורך תכנון ו/או בניה בקשר עם המקרקעין.
3. לקבל כל מידע ו/או מסמך בקשר עם המקרקעין ולשם כך לפנות לכל מוסד או רשות.
4. להעביר ו/או לרשום על שם היזם ו/או לפקודתו ו/או מי מטעם היזם זכויות בעלות ו/או חכירה במקרקעין ו/או חלקן לרבות ביחידות הקיימות ו/או שיבנו במקרקעין בין בדרך של רישומן במסגרת תיקון ו/או רישום צו בית משותף ובין בדרך של ביטול זכות השכירות החרוכה בלשכת המקרקעין ו/או רישום בעלות ו/או החכירה של זכויות היזם ו/או כל צד שלישי במקרקעין ו/או בכל דרך אחרת שמיופי כוחנו ימצאו לנכון.
5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם ו/או לטובת רוכשי יחידות במקרקעין ו/או לטובת בנקים שילוו כספים לרוכשי יחידות כאמור ו/או לטובת בנקים שילוו כספים ליזם, ולבטל ו/או לתקן ו/או לצמצם כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף זה לעיל ו/או ליחדה לחלק מהמקרקעין ו/או ליחידה מסוימת, הכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
6. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או חוק המקרקעין ו/או על פי כל דין אחר.



7. לרשום ירושה ביחס למקרקעין ו/או חלק ממנו, לרשום את המקרקעין או חלק ממנו על שמנו וככל שיידרש, לתקן כל רישום בקשר למקרקעין.
8. לחתום על פיצול וקבלת ערבויות, שטרי משכנתא, וכן כל מסמך אחר בקשר עם ההסכמים כנ"ל, לרבות, בין היתר, מתן אישור לכך שזכויותיהם של המלווים, תהיינה קודמות לזכויותינו במקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, למכור להעביר, להשכיר, להחכיר את המקרקעין, הכל באופן ובתנאים המפורטים בהסכם עם היוזם, או לבצע כל פעולה אחרת בו בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם. מדי פעם בפעם לרשום, לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת ו/או רישום כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על המקרקעין או חלק מהם בשלמותה או באופן חלקי.
9. לפנות לכל בנק, מוסד פיננסי או צד ג' אחר אשר לטובתם רשומים משכנתא, שעבוד, עיקול או זכות אחרת על הדירה לשם קבלת מלוא המידע הנוגע למשכנתא, לשעבוד, לעיקול או ליכות האחרת האמורים, ולפעול להסרתם
10. למשכן ו/או לביטול רישום משכונות ו/או שעבודים לטובת היוזם ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת כל צד ג' אחר כפי שמיופי כוחנו ימצאו לנכון ובכל צורה ואופן שהוא בשמנו ובמקומו במשכנתא, על פי חוק המקרקעין התשכ"ז-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, בין שתירשם במשכנתא ראשונה בדרגה ו/או בכל דרגה אחרת ובין שתירשם עם משכנתאות או זכויות אחרות, בין שהמשכנתא תהיה על ידי רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין, על פי חוק המקרקעין, תשכ"ז-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.
11. להסכים לרישום בשמי ובמקומי ו/או לחתום על ויתור ו/או ביטול זכות שכירות ו/או חכירה לרבות רישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות לרבות ויתור על זכויות בדירה הנמצאת במקרקעין ולבית ו/או לדירה לקרקע עליה הוקמו, לרבות **ביטול רישום חכירה**, איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בניה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן, הן אלו הקיימות ו/או הרשומות בלשכת רישום המקרקעין והן אלו שתבוצענה ו/או תרשמנה בעתיד; לתקן, לחלק, לבטל את רישום הבית המשותף ו/או כל זכות שהיא במקרקעין בתמורה ו/או ללא תמורה, בשלמותה ו/או באופן חלקי, כפוף למשכנתאות ו/או לשעבודים ו/או לזכות/יות של אחרים, או חופשי מכל אלה.
12. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, רשמי המקרקעין, פקידי לשכות המחוז, קציני המחוז, ועדות בנין ערים, נוטריונים ציבוריים, פקידי הוצאה לפועל, וכן בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ובכל



משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל אישור ו/או הסכמה ו/או בקשה לצורך רישום בית משותף, תיקון צו בית משותף, ביטול צו בית משותף, רישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, רישום הערת אזהרה, מחיקת הערת אזהרה, יצירת יחידה רישומית, ייחוד זכויות, ייחוד הערות אזהרה, לייחוד שעבודים, שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר תיקון משכנתא, שטר פדיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, שטר העברת משכנתא, שטר שיעבוד, תכניות, מפות, ו/או זיקות הנאה למיניהם, הסכמי שיתוף, תקנונים למיניהם, ובדרך כלל על כל מסמך, ללא יוצא מהכלל, הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כח והרשאה זו, וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מהמסמכים הנ"ל.

13. לשלם בשמי ובמקומי, ועל חשבונני את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם החלים עלי ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי הכח וההרשאה הנוכחיים.

14. לחתום ו/או להתקשר עם כל צד שלישי, אדם ו/או גוף, לרבות, אך לא רק, חברת חשמל, חברת טל"כ, חברת בזק, מקורות, חברת גז וכיוצ"ב.

15. להגיש בשמם ובמקומם תביעה כנגד דייר המסרב להתקשר בהסכם בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), השתס"ו - 2006, ולצורך כך, לחתום על ו/או להגיש בשמי, כל תביעה ו/או כל בקשה, להתפשר, לדרוש גילוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית המשפט, להזמין ולהשמיע עדים, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש עקולים או הסרתם, להוציא לפועל כל פסק דין, החלטה וצו על ידי או בעזרת לשכות ההוצאה לפועל או בכל דרך נאותה אחרת או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ולנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד

16. לעשות כל פעולות שתהיינה דרושות כפי שמיופי הכח ימצאו לנכון בקשר עם ההוצאה לפועל של ייפוי כוח זה, וכן לפעול בכל הנובע, קשור וכרוך מביצוע התחייבויותי כלפי היזם ואשר אינן מפורטות בהסכם.

17. אני מסכים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה ובהתאם להסכם עם היזם וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותי ואת כל הבאים במקומי. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע ע"פ ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופה הכוח.

18. מדי פעם בפעם להעביר את הסמכויות לפי ייפוי כוח זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירן מחדש, למנות עורך דין או עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ו/או למנות אחרים, הכול לפי ראות עיניהם ושיקול דעתם המוחלט של מורשיינו הנ"ל.

19. ייפוי כח דלעיל מתייחסים למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות ייפוי הכח הנ"ל כמתייחסים גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.



20. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות צדדים שלישיים, לרבות היזם ו/או רוכשי היחידות מן היזם ו/או בנקים אשר ילוו להם כספים ו/או בנקים אשר יתנו אשראי ליזם, קשורות ותלויות בייפוי כח זה בו, ולפיכך יחייב ייפוי כוח זה אותנו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו והוא יחייב כל מי שיבוא במקומנו ו/או בנעלינו ו/או מטעמנו ו/או את יורשינו ו/או אפוטרופסינו, והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו מתוקף ייפוי כוח זה.

21. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

אישור

אני הח"מ עו"ד בעל רישיון מס _____ מ _____, מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____, ו-ה"ה _____ ת.ז. _____, שזהותם הוכחה לי עפ"י ת.ז. והם חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

_____ היום _____

חתימת עורך הדין