

נספח ב'

חתימה להסכם להתחדשות עירונית,

מועד החתימה ופרטי הצדדים

שנערך ונחת ביום _____, בין חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 מרח' הנחושת מס' 10 בתל אביב, באמצעות מנהלה המוסמך/ת לחתום ולהתחייב בשמה מר/גב' יפה דיין(תיקרא להלן ולשם הנוחות "החברה" ו/או "היזם")

(מצד אחד);

לבין _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____

גוש 6388 חלקה 445 תת חלקה 1

מרח' שטרית 3 פ"ת (תת חלקה 18) (כולם ביחד וכל אחד לחוד ייקראו להלן ולשם הנוחות "בעל הנכס")

(מצד שני);

פירוט זכויות בעל הנכס בדירה המקורית

1. בעל הנכס הינו בעל זכויות בדירה המקורית כאשר טיב זכויותיו הינו חכירה
 2. "הדירה המקורית" דירת מגורים בת _____ חדרים הנמצאת ברחוב בעיר פתח תקווה הידועה כתת-חלקה _____ בחלקה 455 בגוש 6388 כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב כנספח א' להסכם זה.
 3. זכויות בעל הנכס בדירה המקורית נקיות מכל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' ו/או הערת אזהרה וכדומה, למעט משכנתא בגין הלוואה בסכום של _____ לטובת בנק _____.
 4. דירת בעל הנכס מושכרת כן / לא. במידה והיא מושכרת, בעל הנכס יצרף תנאי לפינוי מושכר תוך 60 יום מרגע ההודעה על פינוי המושכר מטעם החברה.
 5. בעל הנכס מצהיר כי אין / יש לו בן/בת זוג ו/או ידועה/ בציבור באם אותו אדם לא חתם על כך בחוזה.
- במידה וזכויות בעל הנכס בדירה המקורית טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, בעל הנכס יצבע את הרישום בהתאם להוראות ההסכם, מצורפים בזאת המסמכים הבאים המעידים על זכויות הבעלים, ככל שישנם

אישור בעל הנכס

אני/ו החתומים מטה מאשרים בזה כדלקמן:

1. כי ידוע לנו שבא-כוח היזם מייצג את היזם בלבד בעסקה נושא הסכם זה, וכי אני/ו מיוצגים על-ידי בא-כוח הבעלים, ואנו מאשרים כי קיבלנו את נוסח הסכם זה לעיון ולבדיקה על-ידי בא-כוח הבעלים, זמן סביר לפני חתימתנו עליו.
2. כי נמסר לי/נו, הבנתי/ו ומקובל עלי/נו, שבא-כוח היזם אינו מייצג אותי/נו, בהתאם להוראות הסכם זה.

נספח ב'

פירוט התמורה לבעלים

1. במסגרת ההתקשרות להסכם פינוי ובינוי ובכפוף לאמור בו בעל הנכס יהיה זכאי לקבל מהיזם במקום הדירה המקורית - דירת מגורים חדשה בת 4 חדרים בשטח של 95 מטר פלדלת, אליה יוצמדו אם יתאפשר תכנונית מחסן וחניה וכן מרפסת שמש וחלק יחי ברכוש המשותף בבנין החדש הכל בהתאם להוראות ההסכם
2. שטח הדירה משמעו: שטח הרצפה בתוך הדירה הנתחם ע"י קירות החוץ (עובי מלא) וקירות משותפים עם דירות אחרות (אשר בהם ימנה רק חצי מעובי הקיר), כולל השטח מתחת לקירות פנים, ממ"ד, שטח היחסי במבואה קומתית ובחדרי המדרגות, ולא כולל את כל אלה: פיר מעלית, המבואה הראשית של הבניין, או כל שטח משותף אחר ומרפסות. מובהר כי בכל מקרה שטח הדירה לא יעלה על 120 מ.ר.
3. הדירה תיבנה בהתאם למפרט הטכני נספח ג'-1 להסכם שיצורף בעתיד ובהתאם למפרט הטכני הבסיסי נספח ג' וכן בהתאם לנספח ה-1 שהינה תוכנית הדירה החדשה שתצורף בעתיד.
4. הדייר מצהיר כי הובהר לו כי המפרט והתוכנית המצורפים בזאת להסכם אינם סופיים. היזם יהיה רשאי לעשות בהם שינויים ועדכונים, שיידרשו לצורך התאמתם להיתר הבניה, ובלבד שגודל הדירה ותכנונה העקרוני לא ישתנה (מספר החדרים) והמפרט הסופי

נספח ג' – מפרט הדירה

פרטי זיהוי

שם הישוב: פתח תקווה. רחוב: _____ גוש מס': 6388 חלקה: _____ תת חלקה _____
הדירה: דירה טיפוסית. קומה: טיפוסית.

2. תיאור המבנה

- 2.1 יסודות: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.2 מסד: בטון. ריצפה תלויה: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.3 מקלט: ממ"דים, לפי התקנות ודרישות פיקוד העורף.
- 2.4 מרתפים: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.5 קומת עמודים: התפוסה: חלקית. לובי. חדר אשפה. מועדון דיירים.
- 2.6 קירות חוץ: חומר: בטון ו/או בלוק בטון ו/או בלוק איטונג, עובי: 16 ס"מ מיני.
בידוד תרמי לפי דרישות התקן. תבחן אפשרות לשילוב קירות מסך.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוק בטון, עובי: 15-20 ס"מ.
- 2.8 מחיצות: חומר: בלוקי גבס ו/או איטונג, עובי" כ-10 ס"מ.
- 2.9 תקרות: חומר: בטון ו/או צלעות בטון, עובי: לפי התכנון מהנדס הקונסטרוקציה.
- 2.10 גג הבניין: חומר: בטון ו/או צלעות בטון, עובי: לפי תכנון מהנדס הקונסטרוקציה, מעקה בגובה: לפי הנדרש בתקן.
בידוד הגג: שיפועי בטון ו/או בטקל. יריעות ביטומניות עם אגרגט לבן. בידוד תרמי לפי דרישות התקן.
- 2.11 חדר מדרגות:
 - 2.11.1 מדרגות: צמנט לבן \ מוזאיקה.
 - 2.11.2 מעקה ברזל.
 - 2.11.3 ציפוי קירות ח.מ: טיח וגמר סופרקריל עד התקרה.
 - 2.11.4 ציפוי הכניסה לבניין: חומר: שיש עד לתקרה.
 - 2.11.5 דלת כניסה לבניין: יש, מידות וחומר: אלומיניום דקורטיבי עם אינטרקום ותיבות דואר כולל פתיחה קודנית + טלויזיה במעגל סגור.
 - 2.11.6 לובי קומתי – ציפוי דקורטיבי אבן או שיש עד גובה 2.10 מ' ומעליו טיח עד לתקרה וגמר סופרקריל.

3: תיאור הדירה

- 3.1 דירה: המפרט הטכני הסופי.
- 3.2 בדירה: כניסה, חדר דוור, חדרי שינה, מ.מ.ד המשמש חדר שינה, פינת אוכל, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, שירותי הורים, בית שימוש, מרפסת דוור, מרפסת שירות.
- לכל דירה תוצמד חניה.**
- 3.3 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה 2.70 מ' לפחות.
- 3.4 מעקות במרפסות: מסגרות אלומיניום עם זכוכית מחוסמת ע"פ תכנון אדריכל.
- 3.5 ציפוי קירות פנים: שליכט או טיח גבס.

גימור : סיד סינטטי [רחיץ].

3.6 קרמיקה : פרוט מקומות : קירות חדרי רחצה עד גובה משקוף – 2.1 מ', קירות בית שימוש עד גובה 1.5 מ'.

סוג הקרמיקה : במידות 33*33 או דומה כוון : 4 גוונים מדוגמאות הקבלן.

3.7 במטבח בין ארון תחתון לארון עליון מעל לשיש מטבח : קרמיקה במידות 10*10 או דומה בארבע גוונים לבחירה.

3.8 ריצוף בדירה :

ריצוף סלון, כניסה, מטבח, פרוזדור : בגרניט פורצלן מזוגג במידות 60*60, בארבע גוונים מדוגמאות הקבלן.

ריצוף חדרי : גרניט פורצלן במידות 60*60 בארבע גוונים מדוגמאות הקבלן.

ריצוף חדרי רחצה : קרמיקה 33*33 בארבע גוונים מדוגמאות הקבלן (עפ"י תקן החלקה). כולל שיפולים מאותו החומר.

3.9 נגרות (עץ, מתכות או פלסטיק)

תסריטים			חלונות			דלתות		
פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	חומר	כמות	
						פלדלת	1	כניסה
גלילה חשמלי	הערה 4	1	כנף על כף	אלומיניום	1			חדר דיור
גלילה	הערה 4	1	כנף על כף	אלומיניום		עץ		חדר שינה
גלילה	הערה 4	1	כנף על כף	אלומיניום	1			מטבח
			קיפ	אלומיניום	1	עץ	1	ח. אמבטיה
						עץ	1	בית שימוש
		1				עץ	1	מרפסת שירות
				אלומיניום	1	עץ	1	שירותי הורים

הערות :

1. רשימה זו אינה סופית. כמות וסוגי הדלתות והחלונות, תקבע סופית רק לאחר השלמת התכנון המפורט.
2. דלתות עץ במילוי פלקסבורד או שו"ע ציפוי הכנף המשקופים וההלבשות בלמינציה כדוגמת "למינטו" או שו"ע. משקופים והלבשות מעץ או מחומר סינטטי.
3. תריס פלדה בממ"ד לתוך כיס (לפי דרישות פיקוד העורף).
4. שלבי התריסים עשויים מפח צבוע במילוי פוליאוריתן מוקצף.

3.10 ארונות

3.10.1 ארון מטבח מתחת ומעל לשיש : חומר : גוף הארונות : סנדוויץ'. דלתות : סנדוויץ' מידות : ארון תחתון : גובה כ-87 ס"מ (כולל סוקול), עומק כ-60 ס"מ.

ארון עליון : גובה כ-60 ס"מ, עומק כ-30 ס"מ.

אורך כללי של ארונות (מדוד לאורך הקיר) כ-7 מ' ובנוסף יח' B.i לכל הגובה.

ציפוי חיצוני : פורמייקה 4 גוונים לבחירה, ציפוי פנימי : פורמייקה פנימית לבנה. הארונות כוללים יחידת B.i קלאפה ויטרינה, קרוסלה סריג אלומיניום או ניקל, מגירת בקבוקים, מגירות נשלפות. פתיחה מלאה וסגירה שקטה, ידיות מעוצבות לבחירה מתוך 3 דוגמאות.

3.10.2 ארון אמבטיה בחדר רחצה הורים, באורך 80-100 ס"מ (ארון נגרות או אינטגרלי),

שיש מאבן קיסר, קבוצה 2, ב-4 גוונים, או משטח אינטגרלי.

3.11. סידורים סניטריים

3.11.1 במטבח

- 3.11.1.1 קערת מטבח: התקנה שטוחה של כיור אקרילי לבן או נירוסטה.
- 3.11.1.2 סוללה למים קרים וחמים: חומר: חמת דגם "אברסט" או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.
- 3.11.1.3 לוחות: חומר: שיש מאבן קיסר, קבוצה 2, ב-4 גוונים, 2 ס"מ. כמות: ע"פ ארון מטבח תחתון.

3.11.2 בבית שימוש

- 3.11.2.1 אסלה מונובלוק עם מכסה קשיח בכוונים לבן או פרגמון.
- 3.11.2.3 שיטה שטיפה: ארגז הדחה דו-כמותי.
- 3.11.2.4 כיור רחצה: חומר: חרס, תוצרת הארץ או חוץ סוג: א', גוון לבן/פרגמון.
- 3.11.2.5 ברז: חמת דגם אברסט, או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.

3.11.3 בחדר אמבטיה

- 3.11.3.1 כיור רחצה: חומר: חרס, תוצרת הארץ או חו"ל, סוג: א', גוון: לבן/פרגמון.
ברז: חמת דגם "אברסט" או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.
- 3.11.3.2 אמבטיה: חומר: פח, אורך: 1.60 מ'. סוג: א' גוון: לבן/פרגמון.
- 3.11.3.3 אינטרפוף 4 דרך כולל מזליף למים קרים וחמים עם צינור למקלחת (טלפון).
- 3.11.3.4 אסלה מונובלוק עם מכסה קשיח בגוונים לבן או פרגמון.
- 3.11.3.5 שיטת השטיפה: ארגז הדחה דו כמותי.
- 3.11.3.6 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: הכנה למדיח, ניקוז למזגן מרכזי.
נק' מים במרפסת שמש.
- 3.11.4 שירותים הורים: כיור רחצה: 50*40 סוג א' (או כיור אינטגרלי) + סוללה למים קרים וחמים "חמת אברסט", או דגם גליל של מדגל או שווה ערך.
אסלה: מונובלוק עם מכסה קשיח בגוונים לבן או פרגמון.
מקלחת אינטרפוף 4 דרך כולל טוש קבוע + נק' מים וומט מקלחת ומזליף, שיפועי רצפה.
- 3.11.5 מרפסת שירות: הכנת חיבור למכונת כביסה: כולל: מים חמים, מים קרים, הכנה לביוב.
- 3.11.6 מים חמים:
- 3.11.6.1 דוד מים חמים: בקיבול 150 ל', חימום עם אלמנט חשמלי. אחריות לתקופה: ע"פ היצרן.
- 3.11.6.2 סוג בידוד לצינורות מים חמים: ע"פ תקן.
- 3.11.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיור רחצה, אמבטיה, מקלחת.
- 3.11.7 מונה מים לדירה: הכנה בלבד.
- 3.11.8 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פקסגול. דלוחין: p.v.c שופכין: p.v.c.
- 3.11.9 מתלה כביסה דירתי.

3.12 אינסטלציה חשמלית

- 3.12.1 חדר מדרגות: בכל קומה 2 נקודות מאור, גוף מאור 2, לחצן 1, לחצן להדלקת אור במבואה קומתית מתוך הדירה.

3.12.2 כניסה לדירה : נקודות מאור.

3.12.3 פרוזדור : נקודות מאור.

3.12.4 חדר דיור : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר מוגן : 1

3.12.6 פינת אוכל : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר : 1

3.12.7 חדר שינה הורים : 1 : נקודות מאור : 1 חיבורי : 4, מפסק מחליף.

3.12.8 חדר שינה נקודות מאור : 1 חיבורי קיר : 4, מפסק מחליף. (בתנאי שהדירה לא תעבור גודל של 75 מטר פלדלת).

3.12.9 מ.מ.ד : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר : 3, חיבור טלויזיה, חיבור טלפון, מנורת חירום.

3.12.10 חדר אמבטיה : נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית : 1 + הכנה למחמם + חיבור קיר מוגן מים.

3.12.11 בית שימוש : נקודות מאור : 1.

3.12.12 מטבח : נקודות מאור : 1 חיבורי קיר למכשירים : 8

3.12.13 מרפסת שירות : נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית : 1, חיבורי קיר למכשירים : 2.

3.12.14 שירותי הורים : נקודות מאור עם ארמטורה הרמטית : 1 + הכנה למחמם + חיבור קיר מוגן מים.

3.12.15 דוד חשמל : חיבור עם מפסיק זרם 2 קטבים עם מנורת איתות : טיפוס מתחת לטיח.

3.12.17 טלויזיה : אנטנה מרכזית (כבלים או לוויין) : יש, נקודות חיבור לאנטנה : 4 נקי (כולל ממ"ד).

3.12.18 טלפון חוץ : 4 נקי (כולל בממ"ד).

3.12.19 פעמון.

3.12.20 אביזרי חשמל : "בטוצינו" או "וייסבורד" או "גוויס" לפי החלטת החברה.

3.12.21 נקי חשמל למזגן מיני-מרכזי, 1 יח'.

3.12.22 אינטרקום t.v בכניסה לדירה, אינטרקום ללא t.v בחדר הורים.

3.12.23 תקשורת מחשבים – הכנה בכל חדר + סלון.

4. חיבורי תשתית, שירותים מרכזיים, עבודות פיתוח ושונות

4.1 חיבור לקו מים מרכזי : מונה מים לבית – הכנה : מונה לגינה – הכנה.

4.2 חיבור לביוב מרכזי.

4.3 בור הרקה : אין.

4.4 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל. חיבור תחת-פאזי, $3 \times a25$.

4.5 מקום לריכוז אשפה : מבנה סגור, אופן סגירת המבנה : דלת רפפות, ברז מים וחיבור לביוב יש. מספר הדירות למיכל ע"פ תקן הרשות המקומית.

4.6 הכנה להספקת גז : סידור מרכזי, באמצעות מיכל ביתי.

4.7 צנרת עד לדירה. צנרת אספקת גז עד למטבח.

4.8 חימום מרכזי אין.

4.9 הכנה למיזוג אויר דירתי.

4.10 מעליות : כמות לפי תכנון מהנדס מעליות. גודל ומס' נוסעים : לפי תכנון מהנדס מעליות. גודל ומס' נוסעים : לפי תכנון מהנדס

המעליות, מס' תחנות: תחנות בכל הקומות לרבות מרתפים. במעלית אחת יותקן פיקוד שבת ע"פ תקן מכון "צומת".

4.11 לובי ראשי: מפואר בעיצוב אדריכל פנים עם התייחסות לריצוף, חיפוי, תקרות, גופי תאורה, ארונות חשמל, עציצים.

4.12 תיאור כללי של פיתוח המגרש: לפי תכנון אדריכל הנוף.

4.12.1 גינה: ברמה גבוהה ע"פ תוכנית פיתוח מעוצבת.

4.12.2 רשת השקאה: ע"פ תוכנית פיתוח.

4.12.3 שבילים: ע"פ תוכנית פיתוח.

4.12.4 תאי דואר: אלומיניום.

5. רכש משותף.

1. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ע"פ התקנון.

2. שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים במחויבים בקשר אליו: ע"פ התקנון.

3. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: ע"פ התקנון.

4. חברת אחזקה – עם עלות מחושבת מראש וחובה ניהול סגור, הגדרת השירותים תעשה מראש.

הערות כלליות

1. לאחר אישור תכנית בנין עיר והוצאת היתר בניה, יוכן מפרט מלא לפי הוראות צו מכר דירות, אשר יחליף מסמך זה.

2. המפרט הסופי לא יפחת ברמת הסטנדר של המבנה והדירות מעיקרי המפרט הזה.

3. המפרט הסופי לדירות הדיירים לא יפחת מהמפרט הסופי של יתר הדירות הזוהות בפרויקט.

4. בכל מקום בו מפורטות חלופות, תהיה הבחירה בין החלופות בידי החברה.

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כתת חלקה _____ חלקה _____ בגוש _____, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שיווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו- "הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד שוקי לוי ו/או יואב שניצר ו/או דפנה זינגר ו/או תומר סגל ו/או אלכסנדרה זהר ו/או תום אזר ו/או און יורב ו/או כל עו"ד אחר משרד שניצר גוטליב סאמט ושות' ברחוב מנחם בגין 7 ברמת-גן ואת עוה"ד משה אביבי ו/או יעקב זליגמן ו/או טליה אביבי ו/או אורית רימון ו/או עדי וידר-וליץ ו/או הדר נועם קליימן כולם משרד דן בר-אל ושות' ברחוב וייצמן 42 כפר-סבא ו/או עוה"ד פקדו (גואדה) גדי (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מיופה הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי ו/או בינוי פינוי בינוי במקרקעין לעיל בחלקות 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453 בגוש 6388 (להלן: "ההסכם" ו- "המתחם" בהתאמה) הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין":

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה מיופה כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין, ו/או כל שייבנה על המקרקעין לרבות הכנת ו/או ייזום תכניות מתאר ארציות ו/או מחוזיות ו/או מקומיות, תכניות מפורטות, תכניות בניין עיר, תכניות בינוי, תכניות ארכיטקטוניות, תכניות העמדת בניין, בקשות למתן היתר בנייה, תכניות שינויים להיתר הבנייה, תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלים ובין אם שלא בהסכמת בעלים, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה ו/או ביטול חכירות מקרקעין וכן על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לוועדות בניין ערים מקומיות ו/או מחוזיות ו/או ארציות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן וכן, בקשות להקלות, הצהרות, תצהירים והתחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת וכן להגשת תכניות המצורפות לכל אחת מהבקשות לעיל, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי, תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
2. לעיין, לצלם ולהעתיק, לקבל כל סיוע ו/או מסמך ו/או רישום ו/או נתון ו/או כל מידע הקשור במישרין ו/או בעקיפין למקרקעין ו/או לזכויותינו במקרקעין מכל יועץ, עו"ד, אדריכל, מהנדס, שמאי ו/או כל אדם ו/או גוף אחר (לרבות גופים ממשלתיים ו/או מוניציפאליים ו/או פרטיים), לרבות כל אדם ו/או גוף אשר טיפל ו/או נתן לנו שירות בקשר עם המקרקעין. הננו מאשרים בחתימתנו על ייפוי כוח זה כי הננו מוותרים מראש ובמפורש על כל טענת חיסיון ו/או סודיות מכל מין וסוג שהוא.
3. לחתום על כך מסמך שיידרש / לפעול להגשת תכניות בניין עיר ובקשות שונות במסגרתן, תכניות המאפשרות ניווד זכויות בנייה אל המקרקעין ו/או מהמקרקעין, תכניות איחוד וחלוקה, טבלאות איזון, לוחות הקצאה וכיוצ"ב. הגשת בקשות לשינוי תכניות בניין עיר, לרבות בקשות להקלה ו/או שימוש חורג ו/או כל הבקשות הנדרשות בקשר להוספות "יחידות שבס" ו/או הנדרשות בקשר עם ניווד זכויות בניה אל המקרקעין ו/או מהמקרקעין. כמו כן, לחתום על גבי בקשות להיתר בנייה ו/או על בקשה להקלה/ות ו/או לשימוש חורג וכן תכניות הגשה, תכניות בינוי, תכניות עיצוב ארכיטקטוני, תכניות בנייה ופיתוח, תכניות מים, חשמל ותאורה, הולכי רגל, מעבר וזכויות צדדים שלישיים, דיפון תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, תכניות חפירה, תכניות הריסה וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך אישור תכנית בניין עיר ולצורך קבלת היתרי בנייה, היתרים ורישיונות לכל מטרה ולכל יעוד שהם ושימוש במקרקעין, להגישן לאישור הרשויות ולהכניס בהן שינויים, כפי שימצאו לנכון ולטפל באישור התוכניות דלעיל וכן על כל בקשה אחרת שתידרש, ככל שתידרש.

4. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור להריסה ו/או לבנייה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך בהסכמים עם הרשויות ו/או עם חברת החשמל ו/או עם בזק ו/או עם חברת הכבלים ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך.
5. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבנייה עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובנייה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות בקשר לכך, לרבות עם פקיד היערות, רמ"י וק"ל.
6. לפעול ולהופיע בפני פקיד היערות ו/או ק"ל ו/או רמ"י ו/או כל גורם מוסמך אחר ו/או נוסף להגשת, חתימת וטיפול בבקשות להעתקות מיקום עצים, כריתות, שתילות עצים וכל פעולה אחרת בקשר עם עצים במקרקעין והטיפול בהם.
7. לטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע והקשור במקרקעין בפני כל רשות לרבות משרדים ממשלתיים, ועדות לתכנון ובניה, רשויות מקומיות, רשויות תכנון, לשכת רישום המקרקעין ו/או כל רשות אחרת.
8. לנהל מו"מ ו/או להגיע לידי הסכמה עם כל רשות מוסמכת ביחס לאגרות בנייה, אגרות פיתוח, היטלים, מיסים (לרבות היטל השבחה בגין פעולות שנבצע בהתאם לייפוי כוח זה), תשלומים, זכויות בנייה וכיו"ב בקשר עם המקרקעין.
9. לתת ו/או לקבל הסכמות לגבי ביצוע עבודות ציבוריות ו/או העברת זכויות לרשות ו/או כל גורמי התכנון ו/או העירייה ו/או כל גורם הקשור עימם. לשלם במקומנו ועל חשבוננו תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, ארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה או לרשות המקומית או לכל רשות אחרת, והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.
10. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על היזם על פי ההסכם לרבות, אך לא רק, פטור ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או עולה חדש ו/או נכות ו/או שכול חו"ח.
11. להתחייב ו/או לחתום בשמנו על התחייבות לשיפוי ו/או על כל כתב התחייבות מול הרשות המקומית ו/או על כל מסמך אחר שיידרש ע"י הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או כל מוסד תכנון אחר ו/או כל גורם אחר בקשר עם תביעות לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, לרבות ובמיוחד לפי סעיף 197 שבו.
12. לפנות בשמנו ובמקומנו לבנק ו/או כל גוף אחר לטובתו רשומה משכנתא ו/או משכון ו/או כל שעבוד או רישום אחר על זכויותינו במקרקעין (להלן: "**הבנק הממשכן**") ו- "**המשכנתא**" בהתאמה) על מנת לקבל את הסכמתו להסכם שנחתם בינינו לבין היזם.
13. לקבל הסכמת הבנק הממשכן להסרת המשכנתא ו/או המשכון ו/או כל רישום אחר אשר נרשם לטובת הבנק בממשכן בגין המשכנתא לטובתו ולרישום משכנתא לטובת הבנק שיעמיד לחברה ליווי בנקאי סגור לפרויקט נשוא ההסכם (להלן: "**הבנק המלווה**").
14. לקבל הסכמתו של הבנק הממשכן להעמדת בטוחה חלופית לצורך הסרת המשכנתא כאמור ו/או להגיע עמו להסדר בדבר פירעון ההלוואה המובטחת במשכנתא.
15. להגיש ולחתום על כל בקשה, השגה, ערר, תביעה, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליכים ביחס להסכם ו/או זכויותיי במקרקעין, ללא יוצא מן הכלל.
16. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו, לרבות אצל שלטונות המס.
17. לפעול בשמנו מול רשויות המס לצורך קבלת אישורי מיסים הנדרשים על פי ההסכם.

18. לבקש ולהשתמש בכל פטור ו/או הקלה ו/או ו/או הקפאה ו/או החזר שניתנים לנו על פי דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על היזם על פי ההסכם לרבות, אך לא רק, פטור מהיטל השבחה ו/או מס ו/או אגרה לרבות מס שבח ומס רכישה ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או גובה הכנסה ו/או פריסת שנים ו/או עולה חדש ו/או נכות ו/או שכול חו"ח ו/או פטור ו/או דחיית מס בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין או כל פטור אחר שינתן במסגרת הוראות פרק חמישי (4) ו- (5) ו/או כל פטור ו/או הקלה נוספים אחרים, הכל בהתאם להוראות ההסכם. כמו כן, לתבוע ניכויים, לערוך ולהגיש שומות, בקשות למימוש פטורים (לרבות, הגשת דו"חות שנתיים לשנים קודמות לשנת המס בה נחתם ההסכם, תיקון דו"חות שנתיים וכיוצא באלה), לערוך ולחשב שומה עצמית בגין עסקה זו או בגין עסקה שביצעתי בעבר לגביה מבוקש המרת פטור בחיוב ולקבוע את שווי הרכישה והניכויים לצורך שומה זו וכן שימוש ו/או החלפת שימוש בכל פטור ממס שבח ו/או היטל השבחה ו/או כל מס ו/או היטל ו/או אגרה נוספים אחרים, והכל לשם הפחתת תשלומי מס ו/או היטל ו/או אגרה שיחולו עלי במסגרת ההסכם וכן לקבלת כל החזר המגיע לי ו/או למי מטעמי בקשר עם מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות ששילמנו במסגרת ההסכם והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.

19. להשיג על שומת היטל השבחה ו/או כל שומת מס ו/או תשלום שחובת תשלומי חלה על היזם על פי ההסכם או עלינו ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך ו/או לנצל כל פטור ו/או להסב ליזם כל הטבה לה או זכאים, על מנת להקטין את היטל השבחה ו/או מס ו/או תשלום שחובת תשלומי חלה על היזם על פי ההסכם.

20. ככל שהיזם יבקש מכם להמיר פטור ממס ו/או היטל שקיבלנו בעסקה אחרת שביצענו בעבר, יחול ייפוי כוח זה גם על כל הפעולות שיידרשו לשם ביצוע המרת הפטור כאמור, לפי שיקול דעתו של היזם.

21. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל, לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, כפי שבא כוחי ימצא לנכון.

22. לבקש ו/או לקבל (מקור או העתק) ו/או לעיין בכל מידע, מסמך ואישורים שיידרשו מכל גוף ו/או רשות מוסמכת, לשכת רישום מקרקעין, משרד מיסוי מקרקעין משרדי מס הכנסה, רשם החברות, רשם העמותות, קק"ל, רמ"י, בנקים ו/או חברות ביטוח, לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הקשור והנובע מההסכם.

23. לעניין הגדרת המונח "מקרקעין", יחשבו גם המקרקעין הנ"ל אף במקרה בו שונה מספר זהותם על ידי הגורמים המוסמכים לכך, וכן שינוי בזהותם ו/או במספרם אשר ינבע הן מחלוקה נפרדת או מגרש נפרד והן חלק בלתי מסוים (מושע) בחלקה נפרדת או במגרש נפרד ו/או כל בית או כל חלק ממנו ו/או כל חלקה או חלקות אחרות ו/או תתי חלקות שתיווצרנה בגין פרצלציה ו/או חלוקת המקרקעין ו/או איחוד וחלוקת המקרקעין ו/או בגין רישום המקרקעין כבית משותף, בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין שהמקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין ובין שהמקרקעין ייווצרו וירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין, כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) ו/או חלוקה של המקרקעין או כל חלק מהם כתוצאה מכל פעולה אחרת.

24. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.

25. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כלמוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות, אך לא רק, לשכת רישום המקרקעין, רשויות המס לרבות מיסוי מקרקעין ומס הכנסה אך לא רק, עיריות ומועצות מקומיות, ועדות בנין ערים ו/או ועדות התכנון והבניה (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון") ו/או כל ועדות המשנה כמובנם בחוק, כל ערכאה שיפוטית ומעין שיפוטית, ועדות ערר ו/או בתי משפט ו/או בתי משפט מנהליים לכל דרגותיהם, כל רשות מוסמכת אחרת, כל אדם וגוף לרבות, ו/או הבנק הממשכן ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני, לרבות, רשויות עירוניות, רשויות שיפוטיות ורשויות המס על מנת, בין היתר לחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, התחייבות, הסכם, התקשרות ועל כל מסמך אחר שיהיה שיידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן. להופיע בשמי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני הבנק הממשכן ו/או רשם המשכונות ו/או רשם המקרקעין ו/או רשם החברות כל רשויות המס ו/או מוסדות ו/או רשויות אחרים, הן ממשלתיים, הן עירוניים,

הן משפטיים לרבות כל בית משפט ו/או בית דין, והן אחרים לרבות ועדות ערר עד לדרגה אחרונה, ולייצגני בקשר להסכם ו/או ביחס לזכויותיי במקרקעין. כמו כן, לשם ביצוע סמכויותיהם על פי ייפוי כוח זה יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בפני כל, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין, להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת הקלות וקבלת היתרי בניה), תשריט, תקנון, הסכמים, התקשרויות ו/או בקשות לביטול ו/או לתיקון ו/או לשינוי של אלו ועל כל מסמך אחר אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

26. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו ולהעביר ייפוי כוח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיופי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל שיעשו על ידיהם לפי מיטב הבנתם.

27. כל אחד ממיופי הכוח דלעיל רשאי לפעול לבדו ו/או ביחד עם מיופי הכוח האחרים לביצוע כל הפעולות שהוסמך לבצע על פי ייפוי כוח זה, הכל לפי בחירת מיופה הכוח.

28. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עינינו, ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

29. ייפוי כוח זה הינו החלטי, בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא הואיל ותלויות בו זכויות צד שלישי, והוא מחייב אותנו, יורשינו, חליפינו וכל מי שיבוא במקומנו, הואיל ותלויות בו זכויותיו של צד שלישי, דהיינו זכויותיו של היזם.

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

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך _____

<u>שם מלא</u>	<u>חתימה</u>
1.	
2.	

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי הופיעו בפני הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותרמי.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

_____ החברה

_____ בעל הנכס

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כתת חלקה _____ חלקה _____ בגוש _____, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו-"הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד שוקי לוי ו/או יואב שניצר ו/או דפנה זינגר ו/או תומר סגל ו/או אלכסנדרה זהר ו/או תום אזר ו/או און יורב ו/או כל עו"ד אחר ממשרד שניצר גוטליב סאמט ושות' ברחוב מנחם בגין 7 ברמת-גן ואת עוה"ד משה אביבי ו/או יעקב זליגמן ו/או טליה אביבי ו/או אורית רימון ו/או עדי וידר-וליץ ו/או הדר נועם קליימן כולם ממשרד דן בר-אל ושות' ברחוב וייצמן 42 כפר-סבא ו/או עוה"ד פקדו (גואדה) גדי (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופה הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי ו/או בינוי פינוי ובינוי במקרקעין לעיל בחלקות 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453 בגוש 6388 (להלן: "ההסכם" ו-"המתחם" בהתאמה) הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין":

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה מיופה כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. לרשום הערת אזהרה על זכויותינו בתת החלקה הרשומה על שמנו ו/או בתת החלקה של הרכוש המשותף ו/או בכל תת חלקה חדשה ו/או חלקה ו/או גוש שייווצרו במקרקעין ו/או במקרקעין (בשלמותם) ו/או חלקם לטובת החברה ו/או לפקודתה ו/או לטובת כל צד ד' אשר ירכוש מהחברה את הנכס ו/או צד ה' וכן הלאה, כולו או חלקו, ו/או לפקודתו ו/או לטובת מוסד בנקאי אשר יממן עבור צד ד' ו/או צד ה' וכן הלאה, את הרכישה כאמור ו/או על תת החלקה שבבעלותנו.
2. ליתן כל הסכמה ו/או אישור שיידרשו לצורך רישום הערת האזהרה כאמור ו/או ביטולה, מעת לעת באופן ובתנאים כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון, לרבות ובמיוחד הסכמה בשמנו לרישום הערת האזהרה.
3. לחתום על כל המסמכים הנחוצים לצורך רישום הערת האזהרה כאמור ו/או ביטולה ו/או תיקונה ו/או מחיקתה מעת לעת ולעשות כל פעולה רלוונטית אחרת לצורך רישום הערת האזהרה ו/או ביטולה ו/או תיקונה ו/או מחיקתה כאמור, הכל בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ותקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.
4. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו במחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא פעולה לצורך רישום הערת האזהרה כאמור.
5. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם רישום הערת האזהרה לטובת החברה ו/או לפקודתה.
6. באי כוחנו יהיו רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
7. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת החברה שזכויותיה עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה מוחלט ובלתי חוזר, ואין ולא תהיה לנו כל רשות לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עיזבוננו.
8. בייפוי כוח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך _____

שם מלא	חתימה
--------	-------

החברה

בעל הנכס

	.1
	.2

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי הופיעו בפני הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

החברה

בעל הנכס

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כתת חלקה _____ חלקה _____ בגוש _____, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו-"הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד שוקי לוי ו/או יואב שניצר ו/או דפנה זינגר ו/או תומר סגל ו/או אלכסנדרה זהר ו/או תום אזר ו/או און יורב ו/או כל עו"ד אחר ממשרד שניצר גוטליב סאמט ושות' ברחוב מנחם בגין 7 ברמת-גן ואת עוה"ד משה אביבי ו/או יעקב זליגמן ו/או טליה אביבי ו/או אורית רימון ו/או עדי וידר-וליץ ו/או הדר נועם קליימן כולם ממשרד דן בר-אל ושות' ברחוב וייצמן 42 כפר-סבא ו/או עוה"ד פקדו (גואדה) גדי (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופה הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני ובינוי ו/או בינוי פינני במוקד 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453 בגוש 6388 (להלן: "ההסכם" ו-"המתחם" בהתאמה) הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין":

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה מיופה כוחי ראשי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. לחתום על כל הסכמה ו/או אישור הנדרשים לצורך ביצוע הוראות ההסכם שנחתם בינינו לבין החברה ביחס למקרקעין.
2. למכור, לשעבד, להשכיר, ולהחכיר את המקרקעין ו/או כל חלק מהם ליזם, באופן ובתנאים כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שווים ו/או שונים, או כל יחידה או יחידות אשר תיווצרנה כתוצאה מתיקון ו/או ביטול רישום ו/או רישום מחדש של הבית המשותף בעקבות ביצוע הפרויקט.
3. להעביר ו/או לרשום על שם היזם ו/או מי מטעם היזם זכויות בעלות ו/או חכירה ביחידות שיבנו במקרקעין, לרבות הצמדותיהן, בין בדרך של רישומן במסגרת תיקון ו/או רישום צו בית משותף ובין בדרך של רישום הבעלות ו/או החכירה של זכויות היזם ו/או כל צד שלישי במקרקעין ו/או בכל דרך אחרת שמיופיי כוחנו ימצאו לנכון. לתקן את שטחי יחידות הבעלים בצו רישום הבית המשותף ו/או בתקנון על מנת שיתאמו את המצב בפועל, לרבות בדרך של מחיקה ורישום מחדש, וכן להצמיד ליחידות הבעלים וליחידות היזם הצמדות וכן חלקים בלתי מסויימים ברכוש המשותף בהתאם לשטחה היחסי של כל יחידה.
4. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, הצהרה, בקשה לרישום הורשה, הסכם, שטר מכר, שטר ו/או בקשה להעברת זכות שכירות ו/או שטר חכירה ו/או שטר אחר 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 המקרקעין על שם היזם ו/או לפקודתו ו/או להמחותם ו/או למוכרם לעל צד ג' מטעם היזם.
5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המקרקעין לטובת היזם ו/או לטובת רוכשי יחידות במקרקעין ו/או לטובת בנקים שילוו כספים לרוכשי דירות כאמור ו/או לטובת בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים אשר העמידו הלוואות לטובת היזם ו/או לטובת צדדים שלישיים ו/או צדדים רביעיים וכן הלאה, אשר ירכשו את הזכויות במקרקעין ו/או לטובת בנקים שילוו כספים לרוכשי דירות מצדדים שלישיים ו/או רביעיים וכן הלאה ולבטל ו/או לתקן ו/או לצמצם כל הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף זה לעיל ו/או ליחידה לחלק מהמקרקעין ו/או ליחידה מסוימת, הכל כפי שמיופיי הכוח ימצאו לנכון.
6. לרשום בלשכת רישום המקרקעין משכנתאות לטובת גורמים מממנים אשר העמידו לטובת היזם הלוואה למימון הפרויקט נשוא ההסכם וכן לטובת גורמים מממנים אשר העמידו הלוואות לטובת רוכשי יחידות בפרויקט.
7. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או ירושה ו/או צוואה ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או חוק המקרקעין ו/או על פי כל דין אחר.

8. לערוך הסכם או הסכמים עם בנק/בנקים ו/או גורמים מממנים שיעניקו ליזם הלוואה לצורך ביצוע בניה על המקרקעין, לפי התנאים וההוראות שמורשינו הנ"ל ימצאו/לנכון לפי שיקול דעתו/ם, לחתום על התחייבויות, 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.
9. למשכן לטובת היזם ו/או לטובת בנקים ו/או לטובת כל צד ג' אחר כפי שמיופי כוחינו ימצאו לנכון 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, 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.
10. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס למקרקעין ו/או לבניינים שהוקם/מו עליהם, לרבות איחוד, חלוקה, הפרדה, חליפין, שעבוד, תוספת בנייה וכל רישום של בית משותף וכל חלוקה של רכוש משותף וכל תקנון, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או יחודן ו/או רישום זיקות הנאה, וכן להסכים לכל שינוי ו/או תיקון בכל הפעולות הנ"ל ו/או בכל חלק מהן.
11. לבקש ולהסכים מדי פעם לביטול ו/או לרישום ו/או תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או תשריט הבית המשותף (להלן: "מסמכי הבית המשותף"), לרבות בדרך של ביטול צו בית משותף ורישום מחדש של הבניינים/הבנויים ו/או שייבנה/ו על המקרקעין כבית משותף, לחתום על כל בקשה לרישום תקנון מיוחד ו/או מוסכם ו/או מוסכם מתוקן, בכל הנוגע לרישום ההצמדה של שטח, או שטחים מהרכוש המשותף, ליחידה או ליחידות אחרות כלשהן של הבית המשותף, ולהוציאן מכלל הרכוש המשותף, או בכל הנוגע לניהול הבית והגדרת היחסים של דיירי הבית והשימוש של הדיירים בכל הנוגע לרכוש המשותף ו/או לתקן את החלקים היחסיים ברכוש המשותף בעקבות הוספת יחידת משנה חדשה נוספת וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
12. לחתום בשמנו ובמקומנו מדי פעם בפעם על מסמכי הבית המשותף לרבות תקנון הבית המשותף, כמשמעו בסעיף 62 לחוק המקרקעין בין בעלי היחידות בבית המשותף לפי כל נוסח שיקבע על ידי מיופי הכוח וכן על כל שינוי, תיקון, תוספת, ביטול בקשר עם התקנון ו/או חתימה על כל תקנון חדש.
13. לייצגנו בקשר לבניה במקרקעין בין היתר בפני כל טריבול שיפוטי ו/או בפני בית המשפט בהתאם לחוק פיננוי בינוי (פיצויים), תשס"ו – 2006 ו/או כל תיקון ו/או כל הוראת שעה ו/או התקנות על פיו ולפי כל דין.
14. לפעול ולעשות כל פעולה ומעשה ולחתום על כל חוזה, הסכם, אישור, הצהרה, התחייבות, מפה, תשריט, בקשה, ו/או תכנית לתוספת בנייה, תקנון, תיקון לתקנון, ובכלל על כל תעודה ומסמך הדרוש לביצוע המעשים והפעולות שצויינו בייפוי כוח זה, ו/או לפעול או לחתום על כל הנ"ל בבת אחת או מזמן לזמן לחוד ו/או ביחד עם כל אדם, חברה, בנק, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת שיש לה עניין בפעולה כזו או בלעדיו ובדרך כלל לעשות גם את המעשים ופעולות שהייתנו צריך/ים לעשותם אילו הייתנו צריך/ים לעשותם אילו הייתי פעיל/ים או נוכח/ים בעצמי/נו.
15. להופיע ולפעול בשמינו ובמקומינו בפני הממונה על המרשם, המפקחים על רישום המקרקעין, חברה משכנת, רשמי המקרקעין, פקידי לשכות המחוז, קציני המחוז, ועדות בניין ערים, נוטריונים ציבוריים, פקידי הוצאה לפועל, המפקחים על מטבע זר, וכן בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או הממונה על הרכוש

הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ובכל משרדים אחרים שהם, בין ממשלתיים, עירוניים, ציבוריים ואחרים ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו על כל בקשה, תצהיר, בקשה לרישום בית משותף, בקשה לתיקון צו בית משותף, בקשה לביטול צו בית משותף, בקשה לרישום תקנון, תיקון לתקנון, מפה, תכנית, תשריט, בקשה להערת אזהרה, שטר מכר, שטר חכירה, שטר חכירת משנה, בקשה לביטול הערת אזהרה, בקשה לתיקון שטר, שטר משכנתא, שטר תיקון משכנתא, שטר פידיון משכנתא, שטר ביטול משכנתא, בקשה לרישום הורשה, 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.

16. להסיר ו/או לפדות ולבטל בשמנו ועל חשבוננו כל עיקול ו/או שעבוד, משכנתא או זכות כלשהי לטובת צד שלישי החלים ו/או שיוטלו בעל זכויות מי מאיתנו במקרקעין.

17. לשלם בשמי ובמקומי ועל חשבוננו 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 כוח זה.

18. 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 התחייבויותיי כלפי היזם ואשר אינן מפורטות לעיל.

19. לחתום ולהתקשר עם כל צד ג', אדם ו/או גוף, לרבות אך לא רק, חברת חשמל, טל"כ, חברת בזק, מקורות, חברת הגז וכיו"ב.

20. לרשום על המקרקעין כל הערה לטובת הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לרבות זכויות מעבר ו/או זיקת הנאה ו/או חכירה.

21. לקבל בהעברה, לרכוש, לקנות, לחכור ו/או לחכור בחכירת משנה ולהעביר על שמנו בתמורה ו/או ללא תמורה כל או חלק מהמקרקעין, למשכן את המקרקעין או חלק מהם ולפדות ו/או לבטל ו/או לסלק משכנתאות ו/או הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא.

22. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס למקרקעין ו/או לבניינים שיבנה/ו עליהם, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, איחוד וחלוקה, פיצול, הפרדה, חליפין, תוספת בניה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכס/ים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.

23. אני מסכים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה 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 על פי ייפוי הכוח המתייחס אליו, הכל לפי בחירת מיופה הכוח.

24. 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 מורשי/נו הנ"ל.

25. ייפוי כוח זה מתייחס למקרקעין המפורטים לעיל, גם אם מספרי החלקה ו/או הגוש ישתנו עקב פעולות תכנוניות כלשהן, ויש לראות ייפוי הכוח הנ"ל כמתייחס גם לכל הסימונים החדשים של המקרקעין הנ"ל אם יהיו כאלה.

26. 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

בו, ולפיכך יחייב ייפוי כוח זה אותנו, באופן בלתי חוזר 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.

27. כל מעשה שיעשה מיופה הכוח או כל מה שייגרם על ידו בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו ו/או במקומנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שייעשו בתוקף יפוי כוח זה.

28. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופה הכוח יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בנכס משמנו לשם היזם ו/או לפקודתו.

29. כן אני מסכים בזה במפורש כי באי כוחי הנ"ל יהיו רשאים לייצג את צד ג' בהסכם המכר בקשר למקרקעין פרט להליכים משפטיים ביני ובין צד ג'.

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

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך _____

<u>שם מלא</u>	<u>תעודת זהות/דרכון</u>	<u>חתימה</u>
.1		
.2		

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי הופיעו בפני הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

_____ החברה

_____ בעל הנכס

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כתת חלקה _____ חלקה _____ בגוש _____, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שיווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו- "הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד שוקי לוי ו/או יואב שניצר ו/או דפנה זינגר ו/או תומר סגל ו/או אלכסנדרה זהר ו/או תום אזר ו/או און יורב ו/או כל עו"ד אחר ממשרד שניצר גוטליב סאמט ושות' ברחוב מנחם בגין 7 ברמת-גן ואת עוה"ד משה אביבי ו/או יעקב זליגמן ו/או טליה אביבי ו/או אורית רימון ו/או עדי וידר-וילץ ו/או הדר נועם קליימן כולם ממשרד דן בר-אל ושות' ברחוב וייצמן 42 כפר-סבא ו/או עוה"ד פקדו (גואדה) גדי (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופה הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי ו/או בינוי פינוי ובינוי במקרקעין לעיל בחלקות 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453 בגוש 6388 (להלן: "ההסכם" ו- "המתחם" בהתאמה) הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין":

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה מיופה כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. לחתום על, להופיע, לפעול ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, תגובה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה ו/או כל הליך אחר הנובע מהעניין הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, לרבות בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות וכל כתב או תובענה או הליך, לדרוש גלוי ועיון מסמכים, להציג שאלות בכתב ובאמצעות בית-המשפט, לחתום בשמי ובמקומי, להזמין ולהשמיע עדים, להתפשר, 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, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ולנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבאי כוחנו הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל עניין מהעניינים לעיל.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, ועדות ערר, המפקח על רישום המקרקעין, המפקח על הבתים המשותפים, הוצאה לפועל וכן בפני בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים (לרבות לשכת רישום המקרקעין, רמ"י, לשכת הסדר המקרקעין וכדומה) והן אחרים עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. למסור כל עניין הנוגע או הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
5. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
6. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהעניין הנ"ל.

9. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.

10. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כוח זה מראש.

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

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך _____

<u>שם מלא</u>	<u>תעודת זהות/דרכון</u>	<u>חתימה</u>
.1		
.2		

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי הופיעו בפני הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

החברה

בעל הנכס

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעלי הזכויות של המקרקעין הידועים כחת חלקה _____ חלקה _____ בגוש _____, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שיווצרו כתוצאה מהתקשרות זו (להלן ביחד או לחוד: "הבעלים" ו- "הדירה" בהתאמה) ממנים בזאת את עוה"ד שוקי לוי ו/או יואב שניצר ו/או דפנה זינגר ו/או תומר סגל ו/או אלכסנדרה זהר ו/או תום אזר ו/או און יורב ו/או כל עו"ד אחר משרד שניצר גוטליב סאמט ושות' ברחוב מנחם בגין 7 ברמת-גן ואת עוה"ד משה אביבי ו/או יעקב זליגמן ו/או טליה אביבי ו/או אורית רימון ו/או עדי וידר-וליץ ו/או הדר נועם קליימן כולם משרד דן בר-אל ושות' ברחוב וייצמן 42 כפר-סבא ו/או עוה"ד פקדו (גואדה) גדי (כולם ביחד ולחוד ייקראו להלן: "מיופה הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתם הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ פ. ח. 515481752 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני ובינוי ו/או בינוי פינני במקרקעין לעיל בחלקות 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453 בגוש 6388 (להלן: "ההסכם" ו- "המתחם" בהתאמה) הדירה והמתחם ייקראו יחד להלן "המקרקעין":

מבלי לפגוע בכלליות המינני הנ"ל, יהיה מיפה הכוח רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. למשכן ו/או לשעבד את כל זכויותינו במקרקעין ו/או בכל חלק שלהם לטובת כל בנק ישראלי מוכר ו/או כל חברת ביטוח ישראלית מוכרת ו/או כל גורם אחר אשר יעמיד לחברה הלוואה לצורך ביצוע הפרויקט נשוא ההסכם (להלן: "הבנק המלווה") ו/או את זכויותינו בדירות שתבנה החברה במקרקעין בשעבוד מסוג משכון ו/או במשכנתא מדרגה ראשונה ו/או כל מדרגה אחרת לרבות באמצעות החלפת מדרגות השעבוד, ללא הגבלה בסכום ו/או שסכומה יתייחס לגובה כלל הערבויות שיעמיד הבנק המלווה לכל בעלי הזכויות במקרקעין ולרוכשי דירות החברה במקרקעין בתוספת מרווח ביטחון לפי שיקול דעת הבנק המלווה ו/או החברה, כל זאת להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה.

2. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו במקרקעין ו/או בכל חלק שלהם, במשכון ו/או במשכנתא מכל דרגה לטובת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל ו/או מוסדות פיננסיים אחרים – לרבות כאלה שיעמידו לצדדים שלישיים, רביעיים וכיו"ב מימון לרכישת דירות החברה במקרקעין ו/או איזו מהן אך בכפוף לכל משכנתא קיימת שלנו בדירה ו/או במקרקעין ו/או בחלק מהמקרקעין, ככל שרשומה משכנתא כזאת.

3. לחתום בשמינו ו/או מטעמנו על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או התחייבויות הנדרשים לשם ביצוע כל האמור דלעיל ולרבות: בקשות לרישום הערות אזהרה ו/או משכנתא, שטרי משכנתא, משכוננים ו/או כל מסמך אחר שיש בו כדי למלא אחר כל התחייבויותינו כנקוב בייפוי כוח בלתי חוזר זה ובקשר עם המקרקעין. כמו כן, לחתום בשמנו על מסמכי הליווי של הבנק המלווה ובכלל זה על הסכם הליווי עצמו, על מסמכי גילוי לערב/למשכון, על מכתב שיופנה אלינו מהבנק המלווה שבו יובהרו לנו זכויותנו וחובותינו כלפי הבנק המלווה עם ובקשר למימון הפרויקט ועל מסמכי שיעבוד המקרקעין.

4. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה שנרשמו כאמור ו/או לרשום/למחוק משכנתאות ו/או משכוננים על המקרקעין ו/או על חלקת הרכוש המשותף ו/או על תת החלקה הנוספת שתיווצר לטובת החברה ו/או רוכשי דירות החברה ו/או הבנק המלווה.

5. לצורך האמור לעיל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני הבנק המלווה וכן בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני רמ"י ו/או קרן קיימת לישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או המפקח על הבתים המשותפים ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות תכנון ו/או בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום ו/או לבקש ולקבל בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, ויתורים, שטרות עסקה ו/או רישום, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה, לקבל כל מידע ומסמך ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שמיופה הכוח ימצא לנחוץ ולמועיל.

6. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בין אם המקרקעין הינם בבעלותנו או יהיו בבעלותנו, בין אם המקרקעין הינם בחזקתנו או יהיו בחזקתנו ובין אם המקרקעין בבעלות ו/או בחזקת אחרים בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח.

7. לשעבד את פוליסת הביטוח כאמור, לטובת הבנק המלווה ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק המלווה. לייצג אותנו ו/או לתבוע בשמנו ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לנו מכוח פוליסת/פוליסות הביטוח ולחתום במקומנו על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.

8. ייפוי הכוח יתפרש באופן המרחיב ביותר כדי להקנות את מירב הסמכויות למורשי הנ"ל.

9. לבקש ו/או לקבל כל מידע מסמכים, אישורים שיידרשו מכל גוף ו/או רשות מוסמכת, לשכת רישום מקרקעין, משרד מיסוי מקרקעין משרדי מס הכנסה, בנקים, לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל, אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הקשור והנובע מהעניין הנ"ל.

10. להעביר ייפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לאחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו, ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כוח זה מראש.

11. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.

12. כל מעשה שיעשו מיופה הכוח או מי שימונה על ידיהם, או יבוא במקומם מכוח ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, יורשינו, כונסי נכסינו, מפרקי/נו נאמנינו, 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 הכוח והבאים בשמם ובמקומם אשר יעשו מכוח ייפוי כוח זה.

13. נערך ונחתם ייפוי כוח זה על ידי יותר מאחד, יחייב ייפוי הכוח את כל עושי ייפוי הכוח, כולם ביחד וכל אחד לחוד.

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

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך _____

<u>שם מלא</u>	<u>תעודת זהות/דרכון</u>	<u>חתימה</u>
1.		
2.		

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשרת/ת כי הופיעו בפני הבעלים הנ"ל, שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודת זהות/דרכון ולאחר שהוסברה להם מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדברים מובנים להם כראוי חתמו מרצונם החופשי על ייפוי כוח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת/ת את חתימתם בחתימת ידי וחותמי.

חתימה + חותמת

תאריך

החברה

בעל הנכס

ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות אזהרה

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

אנו הח"מ, חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") אשר התקשרנו עם בעלי הזכויות בבניינים הידועים כתתי חלקות בחלקות 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453 בגוש 6388, או כל תת חלקה ו/או חלקה ו/או גוש אחר שייווצר כתוצאה מהתקשרות זו, (להלן: "הבעלים" ו/או "בעלי הזכויות", "הבניין" ו- "המקרקעין" בהתאמה) לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי ו/או בינוי פינוי בינוי במקרקעין לעיל (להלן: "ההסכם"), ממנים בזאת את עוה"ד שוקי לוי ו/או יואב שניצר ו/או דפנה זינגר ו/או תומר סגל ו/או אלכסנדרה זהר ו/או תום אזר ו/או און יורב ו/או כל עו"ד אחר משרד שניצר גוטליב סאמט ושות' ברחוב מנחם בגין 7 ברמת-גן ואת עוה"ד משה אביבי ו/או יעקב זליגמן ו/או טליה אביבי ו/או אורית רימון ו/או עדי וידר-וליץ ו/או הדר נועם קליימן כולם משרד דן בר-אל ושות' ברחוב וייצמן 42 כפר-סבא ו/או עוה"ד פקדו (גואדה) גדי (כולם ביחד ולחוד יקראו להלן: "מיופה הכוח"), כל אחד מהם ביחד ולחוד, להיות באי כוחנו ולעשות לפי שיקול דעתו הבלעדי בשמנו ובמקומנו ועבורנו את כל אחת מהפעולות הבאות בקשר עם הסכם שנחתם בינינו ובין חברת טטט ח.פ. יי (להלן: "החברה" ו/או "היזם"):

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל, יהיה מיופה כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולביצוע פעולות, כדלקמן:

1. למחוק ו/או לבטל ו/או לתקן כל הערת אזהרה בדבר ביצוע עסקה עם בעלי הזכויות במקרקעין שיירשמו על שמנו ו/או לטובתנו ו/או לפקודתנו ו/או לזכותנו ו/או לטובת מי מטעמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, על המקרקעין, לרבות כל תת חלקה נפרדת במקרקעין, והכל באופן ובתנאים כפי שמיופה הכוח הנ"ל ימצא/ו לנכון.
2. האמור בסעיף 1 יהא נכון גם לגבי הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד שיעמיד מימון לפרויקט, אך ורק לאחר קבלת כתב הסכמה מאותו מוסד.
3. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחו של מיופה הכוח הנ"ל להופיע בפני כל מוסד ו/או לחתום על כל בקשה ו/או מסמך ו/או תצהיר במקומנו ו/או בשמנו, לרבות בקשות למחיקת הערות אזהרה בכל מקום ובכל זמן, לרבות, בלשכת רישום המקרקעין, ובכל מקום רלוונטי אחר.
4. מיופה הכוח יהיה רשאי להעביר ייפוי כוח זה לאחרים ו/או למנות מפעם לפעם מיופי כוח אחרים ו/או לפטרם.
5. מטרת ייפוי כוח זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו - הבעלים. לפיכך ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, לא יהא ניתן לשינוי ו/או לביטול על ידי והוא יחייב את יורשינו ו/או מפרקנו ואת כל מי שיבוא בשמי ו/או במקומי.
6. בייפוי כוח זה לשון יחיד הכוונה גם לשון רבים וההיפך, הכול לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום היום בתאריך _____

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ

נספח ט

כתב הוראות לנאמן בעניין הערבויות

לכבוד

ב"כ הדיירים

אנו החתומים מטה _____ ת.ז. _____ ו/או _____ ת.ז. _____ (להלן: "הבעלים") מצד אחד וחברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "החברה") מצד שני, מתכבדים לתת לכם את ההוראות הבאות בקשר עם הסכם מותנה לביצוע עסקת פינוי בינוי שנחתם בינינו ביום _____ (להלן: "ההסכם המותנה" או "ההסכם"), כדלקמן:

1. למונחים ולמושגים הנזכרים בכתב הוראות זה תהיה אותה המשמעות המפורטת לציודם בהסכם המותנה.
2. בהתאם להוראות ההסכם, בכפוף לקבלת היתר בנייה ומסירת החזקה בדירה הקיימת לידי החברה תמסור לידיכם החברה את כתבי הערבות הבאים (להלן: "כתבי הערבות"):

"**ערבות בנקאית**" - ערבות בנקאית לפקודת כל אחד מהבעלים בנפרד, בהתאם לשווי של כל אחת מיחידות הבעלים החדשות בבניין חדש כפי שייקבע על-ידי השמאי שיערוך את דו"ח אפס לליווי של הפרוייקט ובהעדר שמאי כאמור על ידי שמאי מוסכם על הצדדים ובהעדר הסכמה כאמור, כפי שייקבע על-ידי שמאי שימונה על-ידי יו"ר איגוד השמאים בישראל.

סכום הערבות ישוערך מחדש על-ידי השמאי המוסכם בתום כל שנה קלנדרית.
"**ערבות בנקאית לשכר דירה**" - ערבות בנקאית אוטונומית שתקבע בהתאם להוראות ההסכם בנוסח עקרוני הדומה לזה המצורף להסכם זה כנספח ז' להבטחת תשלום שכר הדירה המגיע לבעלים של כל אחת ואחת מיחידות הדיור הקיימות במהלך תקופת הבנייה,

3. אנו מורים לכם לפעול בקשר עם כתבי הערבות הנ"ל כדלקמן:
א. עליכם למסור לידינו בסמוך לקבלתם אצלכם העתק נאמן למקור של כתבי הערבות בהתאם להוראות ההסכם.

ב. בכפוף למתן התראה בכתב לחברה על-ידי בעלים של לכל הפחות של דירה מקוריות אחת בפרוייקט בת לפחות 30 ימים מראש בדבר קיומה של הפרה המזכה אותם בחילוט הערבות וככל שהפרה זו לא תוקנה בתוך המועד הנ"ל, להסכם ובהיעדר מניעה על-פי כל דין ואו צו שיפוטי, אתם תמסרו לידינו את כתב הערבות המקורי הרלוונטי לצורך חילוטו ובלבד שבמידה ומדובר בערבות הביצוע הבנקאית, מסרנו לכם ואו לבנק המלווה ואו לחברה את כל המסמכים שיידרשו לצורך המחאת ו/או העברת מלוא זכויותיכם ביחידת התמורה ו/או בכל חלק אחר במקרקעין ובפרוייקט, לחברה או לבנק המלווה.

ג. עם קבלת טופס 4, מסירת יחידת התמורה לבעלים על-פי פרטיכל מסירה חתום בידי הצדדים וקבלת מכתב החרגה בקשר עם דירת התמורה מהגוף הפיננסי המלווה, תשיבו את כתבי הערבות הבנקאית וערבות שכר הדירה לידי החברה

4. בהתאם להוראות ההסכם, ימסרו לידיכם המסמכים הבאים (להלן: "המסמכים"):
א. ייפוי-כוח בלתי-חוזר להסרת הערת אזהרה;

5. אנו מורים לכם לפעול בקשר עם המסמכים הנ"ל כדלקמן:

א. במקרה של ביטול הסכם זה על-פי ההוראות המפורטות בו אנו מורים לכם לעשות שימוש בייפוי-הכוח הבלתי-חוזר להסרת הערת האזהרה לשם מחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת החברה על-פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין

ובלבד שתינתן על ידכם התראה מראש ובכתב בת 45 יום לחברה בדבר הכוונה לפעול כאמור.
ג. אנו מורים לכם לעשות שימוש בייפוי-הכוח לתכנון על-מנת לחתום בשם הבעלים על התכניות והבקשה להיתר בנייה וכל מסמך אחר שיידרש על-מנת לקבל היתר בנייה לפרוייקט.
6. אחריותכם כנאמנים תהיה כדלקמן:

א. אתם לא תהיו אחראים לכל נזק שייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה, ובלבד שתפעלו בתום-לב ומתוך כוונה למלא את תפקידכם כנאמן ושלא היה במעשה ו/או במחדל כאמור משום פעולה בזדון להפרת התחייבויות אלה.

ב. אתם תהיו רשאים לפעול, בכפוף לכל דין ובכפוף לכתב הוראות זה, על-פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על-ידי הצדדים או נחזית על ידכם בתום-לב כחתומה על-ידי הצדדים כאמור.

ג. החברה ומנהליה מתחייבים לשפות אתכם בגין כל נזק שייגרם לכם עקב ובשל ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם כנאמן על-פי כתב הוראות זה, לרבות בגין הוצאותיכם המשפטיות. שיפוי כאמור יהיה מותנה בקיומו של פסק-דין חלוט ותקף של בית-משפט מוסמך או בקיומו, לחלופין, של הסכם פשרה תקף שנוסחו אושר על ידכם. השיפוי האמור מותנה בכך שניתנה לכם על ידינו האפשרות להתגונן בשמנו או מטעמנו במועד כנגד כל תביעה או דרישה שהופנתה נגדנו.

ד. בוטל

ה. מלבד האמור בכתב הוראות זה, ובכפוף לשיפוי מוחלט מצידנו בגין כל הוצאה או נזק, אתם לא תהיו חייבים לבצע כל פעולה המטילה עליכם חבות כספית, אלא אם יובטח לשביעות רצונכם המלאה כיסוי כספי לאותה חבות כספית.

ו. בכל עת שתידרשו על-פי צו של בית משפט או רשות מוסמכת אחרת, למסור את הכספים או המסמכים שבנאמנות או להימנע מלמסרם, תפעלו בהתאם להוראות הצו, לאחר משלוח העתק ממנו לצדדים. לא תהיה עליכם כל חובה להתגונן בהליך משפטי שיוגש נגדכם עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקידכם על-פי כתב הוראות זה, ובלבד שתודיעו לצדדים על כל תביעה ו/או דרישה שתגיע אליכם בקשר לכתב הוראות זה.

ז. בכל מקרה שלדעתכם קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בכתב הוראות זה, ביחס לזכותם של מי מהצדדים לדרוש מכם לבצע פעולה מסויימת או להימנע מביצוע פעולה כאמור, תהיו רשאים לפנות לבית-המשפט המוסמך על-מנת שייקבע מה הוא פירושה הנכון של ההוראה והאם יש לבצע את הפעולה או להימנע מביצועה. במקרה כאמור, כל הוצאותיכם, לרבות שכר-טרחת עורכי-דין, יכוסו על-ידי הצדדים.

7. בעבור מילוי תפקידכם ישולם לכם שכר-טרחה (להלן: "שכר-טרחת הנאמן") בהתאם להסכם שכר-טרחה שיחתם בינך לבין החברה.

8. כתובתם של הצדדים היא כמפורט בהסכם.

9. כתובת הנאמן תהיה כמפורט בכותרת מסמך זה.

בכבוד רב,

ב.א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 : חתימה: _____

הבעלים: חתימה: _____

הרינו מסכימים לשמש כנאמן בהתאם להוראות דלעיל.

הנאמן: חתימה: _____

שאלון לצורך הערכה אפשרית של חיוב במס שבח

פרטים כלליים:

1. שמות בעלי הזכויות בדירה:
גוש: 6388. חלקה: ____ . תת חלקה: ____ .
 - אם הדירה בבעלות מספר אנשים שאינם בני זוג כן / לא
2. שטח הדירה לפי ארנונה: _____ .
3. האם הדירה שימשה למגורים בשנתיים האחרונות כן / לא
4. האם הדירה התקבלה במתנה ב- 24 חודשים לפני החתימה על הסכם זה? כן / לא
ככל שהדירה או חלק ממנה התקבל במתנה – נא למלא את הפרטים הבאים:
 - 4.1. כמה אחוזים מהדירה ניתנה במתנה? _____ .
 - 4.2. מתי התקבלה המתנה? _____ .
 - 4.3. ממי התקבלה המתנה? _____ .
 - 4.4. מתי רכש נותן המתנה את הדירה ובאיזה מחיר? _____ .
5. האם הדירה שימשה כמלאי עסקי לעניין מס הכנסה? (כן / לא).
6. האם אתם בעלים של דירה נוספת בבנין או במתחם? (כן / לא).
לתשומת ליבכם: אתם נחשבים בעלים של דירה נוספת גם אם אחד מבני התא המשפחתי שלכם (בן זוג או ילד עד גיל 18 שאינו נשוי) הוא בעלים של דירה נוספת וגם אם אחד מכם בעלים של יותר מ- 33% מדירה אחרת במישרין או בעקיפין (בעלות או באמצעות אחזקה במניות). אם קיבלתם דירה בירושה והיורש הוא בן זוג או צאצא של המוריש או בן זוגו של צאצא המוריש והיא הייתה דירתו היחידה של המוריש – דירת הירושה הזו לא תחשב כדירה נוספת.
אם כן, נא למלא את הפרטים הבאים:
מה כתובת הדירה הנוספת? _____ , מתי נרכשה הדירה הנוספת _____ בכמה נרכשה הדירה הנוספת? _____

חתימות _____ תאריך _____

החברה

בעל הנכס