

**פרטי היחידה הנוכחית והבעלים**  
גוש חלקה , תת חלקה

**פרטי בעלי הזכויות כפי שמופיעים בתעודת הזהות**

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות	טלפון	כתובת מגורים בפועל

1. איש קשר: \_\_\_\_\_ . טלפון: \_\_\_\_\_ . Email: \_\_\_\_\_
2. האם אחד הבעלים חסוי או קטין? **כן/לא**. אם **כן**, פרטי האפוסטרופוס? \_\_\_\_\_
3. האם קיים בן זוג או ידוע בציבור אשר אינו בעלים בדירה? **כן/לא**; אם **כן**, שם ות"ז: \_\_\_\_\_
4. **פרטי הדירה - הזכות: בעלות/חכירה; גוש: 6189 חלקה 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888, 890 ו-892, (נא לסמן)**

חלקה	תת חלקה	מס' בית	קומה	כניסה	מס' חדרים	שטח הדירה*	שטח ארנונה*	מרפסת פתוחה	הצמדות / הערות על הזכות (עיקולים / שעבודים)

- \* נא לצרף טופס ארנונה לדוגמא; השימוש: **מגורים / אחר**: \_\_\_\_\_; האם הדירה מושכרת: **כן/לא**. האם קיים תנאי לפינוי שוכר: **כן/לא**.
5. אם הבעלים מתגורר בדירה: שנת לידה: \_\_\_\_\_ הבטחת הכנסה? **כן / לא**
  6. **חכירה** – מסתיימת בתאריך: \_\_\_\_\_ . האם הנכס מהוון? **כן/לא**; האם היוון רשום בטאבו – **כן/לא**.
  7. **משכנתא? כן/לא**; לבנק: \_\_\_\_\_ סכום פירעון \_\_\_\_\_ ש"ח; ליום: \_\_\_\_\_ .
  8. אם הזכויות בדירה **לא** רשומות על שמך פרט מדוע וצרף מסמכים המעידים על הזכות?  
\_\_\_\_\_
  9. האם הדירה שימשה למגורים בפועל במשך השנתיים האחרונות? **כן / לא**
  10. האם הדירה התקבלה **מקרוב משפחה** (כולל מתנה/ירושה)? **כן/לא**; אם **כן**, ממי (ציין קרבה) \_\_\_\_\_ מתי \_\_\_\_\_ ובאיזה סוג של עסקה: **מתנה / ירושה / אחר**: \_\_\_\_\_
  11. האם בבעלותך דירה נוספת במתחם? **כן / לא**; האם הדירה היא מלאי עסקי: **כן / לא**;
  12. האם חתמת על מסמך או הסכם כלשהו עם צד ג' בקשר לזכויותיך בדירה הנ"ל? **כן / לא**; **פרט למי** (צרף מסמך): \_\_\_\_\_
- אם התשובה לשאלות 10 (לעניין מתנה בלבד) וסעיף 11 היא כן – יתכן ויש למלא שאלון מיסוי מפורט** (לפי החלטת יועץ המיסוי)

הערות: \_\_\_\_\_

ידוע לבעלים כי השטח הקובע לצרכי התמורה יקבע במדידה והנתונים נמסרו לשם אינדיקציה בלבד

ולראיה באתי על החתום היום

\_\_\_\_\_



## הודעה

### עפ"י סעיף 49 כא (א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה, רכישה) התשכ"ג - 1963

נמסרת בזה הודעה על הסכם למכירת זכויות שנחתם בתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ההסכם מותנה בתנאי מתלה. תאריך משוער להתחלת תנאי המתלה \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ההסכם הוא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה (אופציה). תאריך משוער למימוש \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

#### פרטי המוכר/ת

שם (פרטי + משפחה)	מספר זהות	כתובת
-------------------	-----------	-------

#### פרטי הזכות הנמכרת

גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת
<input type="checkbox"/> בעלות	<input type="checkbox"/> חכירה	<input type="checkbox"/> חכירת משנה	<input type="checkbox"/> דייר מוגן <input type="checkbox"/> אחר _____
<b>הזכות רשומה</b>	<input type="checkbox"/> במינהל מקרקעי ישראל	<input type="checkbox"/> רשם מקרקעין	<input type="checkbox"/> חברה משכנת <input type="checkbox"/> אינה רשומה

#### תיאור כללי של המקרקעין שנמכרו

<input type="checkbox"/> דירת מגורים	<input type="checkbox"/> חנות	<input type="checkbox"/> משרד	<input type="checkbox"/> מפעל תעשייתי/בית מלאכה	<input type="checkbox"/> אולם	<input type="checkbox"/> מחסן	<input type="checkbox"/> אחר _____
--------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------------

#### תיאור המבנה

א. תיאור מפורט של הבניין			ב. תיאור היחידה הנמכרת בבניין		
מספר קומות	מספר כניסות	מספר דירות	שנת בנייה	שטח נטו (מ"ר רצפה)	מספר חדרים
חומר קירות חיצוניים (אבן, בלוקים, עץ וכו')	שימוש העיקרי (מגורים/חניית/משרדים/ מעורב/אחר)	מקומות חנייה	מקומות חנייה	שטח נטו	מספר חדרים
מעלית	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	מקומות חנייה	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	שימוש בפועל	מספר חדרים
אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	מקומות חנייה	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	מגורים <input type="checkbox"/> עסקיים <input type="checkbox"/> משרדים <input type="checkbox"/> אחר _____	מספר חדרים
אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	מקומות חנייה	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	מיקום הדירה	מספר חדרים
אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	מקומות חנייה	אין <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/>	חזית <input type="checkbox"/> עורף <input type="checkbox"/>	מספר חדרים

#### ייעוד ותכנון של הזכות הנמכרת עפ"י תב"ע (למילוי במקרה של מכירת קרקע או בניין/דירה בעלי זכויות בנייה נוספות)

אחוזי בנייה * מותרים	אחוזי בנייה מנוצלים	שטח הקרקע נטו במ"ר	שטח הקרקע ברוטו במ"ר	שטח הקרקע ברוטו במ"ר	ייעוד לפי תכנית בניין ערים
----------------------	---------------------	--------------------	----------------------	----------------------	----------------------------

#### החלקים המועברים מהמקרקעין בשלמותם 1 / 1

#### תיאור המתחם

<input type="checkbox"/> מתחם פיננסי ובינוי שחל עליו צו הכרזה עפ"י סעיף 33 לחוק התכנון והבנייה
<input type="checkbox"/> מתחם פיננסי ובינוי במסלול שחל עליו צו הכרזה לפי הוראת סעיף 49 כח
<input type="checkbox"/> שטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 49 כח בתקופה הקובעת

#### הצהרת המוכר/ת

<p>עסקת פיננסי-בינוי בחוזה מותלה, על פי התנאים המפורטים בחוזה. במועד חתימת ההסכם, טרם נערכה תכנית וטרם ניתן צו הכרזה.</p> <p>_____ תאריך</p> <p>_____ חתימה</p>
---

**פרטי היזם**

שם (פרטי + משפחה) א.ב. התחדשות עירונית בע"מ	מספר זהות 515481752	כתובת הנחושת 10 תל אביב
מגדל הזוהר לבנין בע"מ	511611857	הנחושת 10 תל אביב

**פירוט מרכיבי התמורה שמקבל המוכר מהיזם**

תמורה כספית	החזר הוצאות (כגון: שכ"ד הובלה וכו')
-------------	-------------------------------------

**תיאור היחידה הנמכרת בבניין**

שטח נטו (מ"ר רצפה)	מספר חדרים	קומה	יש	אין
<input type="checkbox"/> מגורים <input type="checkbox"/> עסקיים <input type="checkbox"/> משרדים <input type="checkbox"/> אחר	<input type="checkbox"/> שימוש בפועל	<input type="checkbox"/> חנייה/ות <input type="checkbox"/> חנייה/ות	<input type="checkbox"/> מספר _____	<input type="checkbox"/> לא מקורה/ות <input type="checkbox"/> מקורה/ות
			<input type="checkbox"/> מיוזג אויר	<input type="checkbox"/> מרכזי <input type="checkbox"/> דירתי
<input type="checkbox"/> מיקום הדירה <input type="checkbox"/> חזית <input type="checkbox"/> עורף	<input type="checkbox"/> גג	<input type="checkbox"/> קרקע (חצר)	<input type="checkbox"/> שטח _____	<input type="checkbox"/> דירתי
			<input type="checkbox"/> מחסן	<input type="checkbox"/> שטח _____

**פרטי היחידה**

גוש	חלקה	תת-חלקה	כתובת
-----	------	---------	-------

**תמורה אחרת**


**הצהרת היזם**

עסקת פינני-בינוי בחוזה מותלה, על פי התנאים המפורטים בחוזה. במועד חתימת ההסכם, טרם נערכה תכנית וטרם ניתן צו הכרזה.

תאריך	חתימה
-------	-------

**עיקרי מפרט טכני תאור הדירה:**  
גוש חלקה, תת חלקה

**להלן מפורטים עיקרי המפרט הטכני, כאשר הנציגות ומפקח הבעלים מוסמכים לאשר מפרט מפורט יותר, אשר לא יפחת מרמתו למפורט להלן. המפרט המפורט יותר יצורף להסכם פינוי בינוי בהמשך ויחול גם על הבעלים שחתם על ההסכם קודם לצרופו**

- 1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ-2.60 מ' ע"פ תכנית אדריכל למעט אזורים עם הנמכות לצורכי מיזוג אוויר/ספרינקלרים וכו'.
- 2 חומר בניית קירות פנים: בלוק תאי (איטונג וכו')/בלוק גבס/בלוק בטון.
- 3 גמר קירות ותקרות: טיח גבס/שפכטל, בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף, צביעה בצבע אקרילי דוגמת סופקריל של טמבור.
- 4 גמר קירות (לא מחופים) חדרים רטובים: צבע להגנה מפני עובש ופטרייות דוגמת "אקרילול" או ש"ע.
- 5 ריצוף: גרניט פורצלן בגדלים 60/60 ס"מ, 80/80 ס"מ, 90/90 ס"מ, דגם "נובו" של חברת נגב או ש"ע.
- 6 ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים ומרפסת שירות: גרניט פורצלן בגדלים 33/33 ס"מ, 45/45 ס"מ, 60/60 ס"מ דגם "נובו" של חברת נגב או ש"ע.
- 7 ריצוף במרפסת: המשך של הסלון. כולל חומר נגד החלקה או אריחים תואמי תקן ישראלי נגד החלקה.
- 8 חיפוי חדרי רחצה ושירותי אורחים: גרניט פורצלן בגדלים 20/50 ס"מ, דגם "נובו" של חברת נגב או ש"ע. לפי בחירת האדריכל.
- 9 חיפוי מטבח: גרניט פורצלן בגדלים 10/30 ס"מ, דגם "נובו" של חברת נגב או ש"ע.
- 10 גובה חיפוי קירות חדרים רטובים: עד לגובה 2 מטר ולא פחות מגובה המשקוף.
- 11 ספקי קרמיקה/כלים סניטרים וברזים: תינתן לדייר אפשרות בחירה של 4 גוונים מכל סוג ריצוף אצל שלושה ספקים אשר יבחרו לפרויקט ע"י המזמין או ש"ע במשרדי החברה.
- 12 מעקה מרפסת: אלומיניום, מזוגג לפי החלטת אדריכל.
- 13 מטבח:
  - 13.1 ארון מטבח תחתון באורך מקסימלי של המטבח ולפי תכנית אדריכל.
  - 13.2 ארון מטבח עליון: באורך מקסימלי של המטבח ולפי תכנית אדריכל.
  - 13.3 הכנה לבילד אין.
  - 13.4 מדפים, מגרות, דלתות במטבח: סנדביץ עם ציפוי פורמייקה או צביעה בתנור, כל מגירות ודלתות המטבח יבוצעו מפירזול כדוגמת חברת בלום או ש"ע בעלות בלמי סגירה טלסקופיים ומנגנון טריקה שקטה.
  - 13.5 תינתן לדייר אפשרות בחירה של 4 גוונים של סוגי ציפוי דלתות המטבח ו 4 סוגי ידיות המטבח לפי בחירת החברה.
- 14 ריצוף בחדרים - : 60/60 ס"מ, או פרקט לפי בחירת האדריכל.
- 15 ארונות אמבטיה בחדרי רחצה: ארון אינטגרלי לפי תכנית האדריכל.

- 16 **מקלחון בחדר הורים.**
- 17 **דלת כניסה:** מעוצבת כדוגמת דגם "פורבנס" של חברת רב בריח כפי שמופיע בקטלוג החברה או ש"ע, לפי בחירת האדריכל.
- 18 **דלתות פנים:** דלתות עץ כדוגמת דגם "יוניק" של חברת פנדור על כל מרכיביה כפי שמופיע בקטלוג החברה או ש"ע, בחדר הממ"ד תבוצע בנוסף לדלת הפלדה גם כנף עץ מהדגם שצויין לעיל, תינתן לדייר אפשרות בחירה בין משקופים ישרים למעוגלים מתוך 4 גוונים.
- 19 **חלונות:** בכל החלונות רשתות נגד יתושים, חלונות האלומיניום דגם "קליל" או ש"ע בזיגוג ע"פ תקן - חלון ממ"ד תיקני, חלון נוסף לממ"ד חלון אלומיניום מזוגג עם פתיחה רגילה פנימה מסוג "דריי קיפ" ולפי תקן הג"א.
- חדר רחצה: חלונות אלומיניום מזוגגים מסוג "דריי קיפ" – חדרי שינה: חלונות אלומיניום מזוגגים כנף על כנף, תריסים מסוג גלילה שלבי אלומיניום יבוצע כתריס אור כולל מנוע חשמלי – סלון: חלונות אלומיניום מזוגגים כנף על כנף, תריסים מסוג גלילה כולל מנוע חשמלי יבוצע כתריס אור.
- 20 **כלים סניטרים וברזים:** כיור מטבח אקרילי בגודל 40/60 בהתקנה שטוחה – אפשרות לכיור כפול, כיור שירותי אורחים ע"פ תכנית האדריכל. אמבטיה אקרילית 1.60 מ', ניאגרות סמויות עם מנגנון דו כמותי או ש"ע כולל אסלות חרס של חברת חרסה או ש"ע, מקלחוני זכוכית, ברז מטבח נשלף אינטרפוף 4 דרך לחדר מקלחת, אינטרפוף 4 דרך לחדר אמבטיה כולל פית מילוי לאמבטיה ואביק אוטומטי, ברז פרח חמים/קרים לחדר אמבטיה/חדר מקלחת/שירותים, נקי מים למקרר, ברז גז ומים במרפסת, שירותי אורחים יבוצע ברז מים חמים/קרים, והכל לפי בחירת האדריכל.
- 21 **סוגי ברזים וכלים סניטרים:** כל הברזים/הניאגרות הסמויות, כיורים ואסלות חרס סוג א ע"פ תקן.
- 22 **נקודות ומתקני גז:** יבוצע במרפסת, במטבח, במרפסת השירות.
- 23 **חיבור למכונת כביסה בח"א:** יבוצע פתח 4" לחיבור צינור אוויר חם של מייבש הכביסה, יסופק מתקן לתליית כביסה כולל חבלים וגלגלות, לפי אדריכלי.
- 24 **מתקני ואביזרי חשמל:** נקודות מאור קיר/תקרה, נקודות מחליף מאור, נקי טלפון/תקשורת, נקי שקע, נקי כוח למטבח, נקי שקע מוגן מים, נקי אינטרקום בחדר שינה, בכניסה לדירה נקי אינטרקום טלויזיה 7" נקי הפעלה תריס חשמלי, נקי שקע למערכת חימום מים בגז, נקי שקע מותאמות לסוג המזגנים בדירה כולל פאקט סגירה/פתיחה, וונטה בשירותי אורחים במידת הצורך, נקי מאור במחסן, הכנה לפלזמה כולל צינור 50 וחוט משיכה מהפלזמה לריכוז, גודל חיבור דירתי 3/25 אמפר כאשר הזמנת והתקנת המונה ע"ח החברה, הנ"ל לפי תכנית מהנדס חשמל.
- 25 **מערכות חימום מים:** דוד חימום 200 ליטר, הנ"ל לפי תכנית מהנדס חשמל.
- 26 **מיזוג אוויר דירתי:** הכנה למערכת מיזוג לפי מהנדס מיזוג ולפי בחירת האדריכל. לדיירים הזכאים למערכת מיזוג, תבוצע מערכת לפי מהנדס מיזוג ובחירת אדריכל.
- 27 **חדרי אמבטיה – שרותים לחדר הורים.**
- 28 **הכנה לבית חכם.**
- **המפרט הנ"ל מתייחס למפרט הטכני של פנים הדירה ולא מתייחס לגדלי הדירות/מפרט הטכני של השטחים הציבוריים/חומרי הגמר של הבניין, מתקני הבניין, חניות, מרתפים, מחסנים וכו'.**

### 1.6.5

- מפרט זה מותנה בתחילת הפרוייקט, אם תחילת הפרוייקט תתארך כמובן יש להשתמש במפרט שיהיה באותה עת ברמה דומה.
- הכל בכפוף לאישור האדריכל.

ולראיה באתי על החתום היום

---

### יפוי כח בלתי חוזר לתכנון

בקשר עם הסכם פינני בינוי שנחתם על ידי ביחס לזכויותי במקרקעין, אני הח"מ :

לבדי ו/או ביחד עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין, ממנה ומיפה את כוחם של עורכי הדין יובל טילינגר ו/או טל בננסון ו/או חיים אייש ו/או אלונה זיוריטט ו/או יפית ליבלר ו/או דניאל סלע ו/או גלעד לוי ו/או אייל שווגר ו/או אפרת ערוסי ו/או סיגלית יעקופור ו/או שלומית סרוסי ו/או הילה הראל פרוזיס ו/או חברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ("א.ב. התחדשות") ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857 ("מגדל הזוהר") ו/או עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או גלעד ברגסון ו/או תמיר חמד ו/או משה אברהם ו/או איתן מגן ו/או מילנה יוסף ו/או כרמית כהן ו/או להיות בא כוחנו החוקי לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו, ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל או איזה מן הפעולות, הדברים, החוזים ו/או המסמכים, בקשר עם זכויותינו בנכס בגבעת שמואל הידוע כגוש חלקה, תת חלקה ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה ו/או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב פעולת רישום ופרצלציה, כדלקמן ו/או כל חלק מהם ו/או כל חלקה ו/או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב פעולת רישום ופרצלציה (להלן: "הנכס", "המקרקעין"), כדלקמן :

1. לקבל כל מידע ביחס למקרקעין ובכלל זה לצלם ולעיין בכל חומר הקשור לנכס, הנמצא בידי כל רשות וגוף.
2. להגיש, להצהיר, להסכים ולחתום בשמינו ובמקומינו על כל מסמך מכל מין וסוג, לביצוע תכנון בקשר למקרקעין ו/או הנכס לרבות בקשות, הצהרות, תכניות, מפות, הסכמים, תכניות בנין עיר, תכניות בניה, בקשות להיתרי בניה (לרבות בקשות חלקיות לדיפון ו/או חפירה, מרתפים וכד'), בקשות לצוי הריסה, בקשות להקלות, איחוד וחלוקה, ניצול אחוזי בניה קיימים ו/או עתידיים ו/או העברתם, תוספות בניה ו/או תיקונים ו/או שינויים לבקשות אלה ו/או לביצוע כל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה") ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 ("פקודת הקרקעות") ו/או חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשס"א-2001 ו/או חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ("חוק המקרקעין"), על כל תקנותיהם, ו/או כל חוק ו/או תקנה ו/או דין אחר המסדיר ו/או שיסדיר תכנון בקשר למקרקעין, כפי שהם במועד חתימת יפוי כח זה ו/או כפי שיהיו מעת לעת, הכל כפי שימצא לנכון מיופה הכח (להלן, יחד ולחוד: "פעולות תכנון"). למען הסר ספק פעולות התכנון יכולות להתבצע ביחס למקרקעין יחד עם כל מקרקעין נוספים ו/או אחרים, על פי שיקול דעת מיופה הכח.
3. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין או בכל החלקות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד וחלוקה של המקרקעין או בכל חלק ממנו וכל שייבנה עליו לרבות הכנת תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות, תכניות בניין עיר, תכניות בינוי, תכניות ארכיטקטוניות, תכניות העמדת בניין ולהגישן לאישור הרשויות ולטפל בקבלת אישורים כאמור להלן.
4. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, להגדלת מספר הדירות שניתן לבנות על המקרקעין, לבד ו/או ביחד עם מקרקעין נוספים, על פי התכניות כפי שתאושרנה וכל הקשור והנובע מכך; לקבל היתרים, רשיונות, תעודות בכל הקשור לבנייה על המקרקעין ולהתקשר בהסכמים עם הרשויות ו/או עם כל גוף אחר בקשר לכך.
5. לבקש את ביטול צו הבית המשותף ולבקש לאשר תכנית בניין עיר על המקרקעין ו/או על החלקות ו/או על כל חלק מהן ו/או על המקרקעין הסמוכים להן ו/או לבקש לשנות ו/או לתקן ו/או לבטל כל תב"ע קיימת ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה לתכנון ולתב"ע על החלקות הנ"ל ועל המקרקעין כולם או חלקם ו/או בקשר למקרקעין סמוכים.
6. לבקש היתרי בנייה על המקרקעין ו/או על החלקה ו/או חלקות שיווצרו לפי התב"ע מהמקרקעין ו/או מהחלקה, לבטלם ו/או לשנותם ו/או לתקנם ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה הקבלת היתרי בנייה על המקרקעין ו/או החלקה, ו/או כל החלקות שיבואו במקומה לאחר שינוי התב"ע הקיימת. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש

## נספח 1.6.7 – לתכנון, לטיפול במיסוי, לניהול הליכים נגד דייר סרבן

להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תכניות הבנייה והפיתוח שידרשו לצורך בנייה על המקרקעין וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות ולצדדים שלישיים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורשיונות לכל מטרה שהיא ולכל ייעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.

7. מיופה הכח מוסמך בשמינו ובמקומינו לקבל שומות מיסים, אגרות, היטלים מכל רשות מוסמכת ביחס למקרקעין וכלל פעולות התכנון המפורטות ביפוי כח זה ("פעולות התכנון"), להשיג ו/או לערער עליהן ו/או לשלמן ו/או להתחייב לשלמן, ובכלל זה מרשות מקרקעי ישראל בקשר עם תשלום דמי היתר בקשר למקרקעין ו/או לפעולות תכנון ו/או בקשר עם מיסוי.

8. לשם ביצוע פעולות התכנון וכן כל פעולה אחרת לפי יפוי כח זה, להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות מינהלית ו/או רשות תכנונית לרבות, אך לא רק, בועדות התכנון על כל ערכותיהן השונות (לרבות ועדות משנה), ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, מרכז מיפוי ישראל, עיריית גבעת שמואל, חברת עמידר, בתי משפט, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי, כל ועדה ו/או רשות סטטוטורית ו/או אחרת ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, תשריטים, תכניות ו/או כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל, כל דבר הקשור באיזו שהיא פעולה הקשורה בתכנון, וכל דבר ופעולה הקשורה לתכנון, שבעל הנכס רשאי לעשותה, ולהופיע בפני כל מוסד.

9. בקשר עם פעולות התכנון ו/או הסכם הפינוי בינוי, לטפל מול רשויות המס ו/או כל רשות אחרת ו/או כל מוסד אחר, בקשר עם דיווחים, השגות, ערעורים בגין תשלומים ו/או החזרי תשלומים של מיסים ו/או היטלים ו/או אגרות וכיוצא בזה כל תשלום אחר.

10. בקשר עם פעולות התכנון ו/או הסכם הפינוי בינוי לשלם במקומנו תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, ארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה או לרשות המקומית או לכל רשות אחרת, והכל כפי שמיופי הכוח ימצאו לנכון.

11. בקשר עם פעולות התכנון ו/או הסכם הפינוי בינוי לחתום בשמי על דיווחים ומסמכים לרשויות המס וכל גורם או רשות אחרת בנוגע לנכס ו/או להסכם ו/או ליחידה, כולל בקשות לפטור או, זקיפת וקיזוז תשלומים.

12. בקשר עם פעולות התכנון ו/או הסכם הפינוי בינוי להגיש ולנהל כל הליך השגה ו/או ערר ו/או תביעה, בכל ערכאה משפטית, להפחתת ו/או מתן פטורים ו/או הנחות מכל מס, היטל או תשלום כלשהו על פי שיקול דעתו המוחלט, ובכלל זה לשלם ו/או לגבות ו/או, בשמי ובמקומי, כל תשלום בקשר עם הנ"ל ולרבות כמפורט בסעיף 15.1 - 15.6 להלן.

13. לרכוש ולקבל בשמנו ובמקומנו וכן להעביר על שמנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או חכירת משנה ו/או הרשאה ו/או כל זכות אחרת [ובכלל זה זכויות שביור ו/או שבהנאה], בין שקיבלנו אותם בתמורה ובין במתנה, בין מכח עסקה ובין מכח צוואה ו/או ירושה ו/או בכל דרך אחרת, בין שהזכויות כפופות לשיעבודים/עיקולים/זכויות צד ג' ובין שהן חופשיות מכל הללו, בחלק מהמקרקעין ו/או בדירה הנוכחית, לקבל את הזכויות לרשום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר ו/או נוסף וכן לעשות כל פעולה אחרת בקשר לדירה הנוכחית ו/או לזכויותינו בה ו/או בקשר לזכויות שיש לי ו/או שיהיו לי במקרקעין, כולל היוון זכויותינו ברשות מקרקעי ישראל, **למעט** פעולה אשר יהיה בה כדי להעביר את זכויותי במקרקעין ממני לאחר לרבות לזום.

14. לרכוש ולקבל בשמנו ובמקומנו ולהעביר על שמנו את זכויות החכירה ו/או הבעלות ו/או חכירת משנה ו/או הרשאה ו/או כל זכות אחרת [ובכלל זה זכויות שבהנאה] בחלק מהמקרקעין ו/או בדירה אשר תיבנה ע"י היזום או מי מטעמו במסגרת תכנית פינוי-בינוי ו/או ההסכם, ואשר אותה נקבל חלף הדירה הנוכחית בהתאם להסכם (לעיל ולהלן – "היחידה") ולעשות כל פעולה אחרת בקשר אליה ו/או לזכויותינו בה ו/או בקשר לזכויות שיש לי ו/או שיהיו לי במקרקעין.

15. להגיש, בשמי ובמקומי, לבד ו/או ביחד עם אחרים, כל דרישה ו/או הליך ו/או תביעה כנגד כל דייר סרבן ובכלל זה בהתאם לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, כפי שיתוקן ו/או יוחלף בחוק אחר מעת לעת, על כל תקנותיו כפי שתהינה בתוקף מעת לעת, וזאת בפני כל ערכאה שיפוטית ו/או מעין שיפוטית ו/או בפני כל שמאי. בכלל זה לנהל כל הליך לפי סעיף זה על פי שיקול דעתו המוחלט. בקשר עם כל הליך כאמור:



## נספח 1.6.7 – לתכנון, לטיפול במיסוי, לניהול הליכים נגד דייר סרבן

- 15.1. לחתום על ולהגיש בשמי כל השגה ערר, תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
- 15.2. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני רשויות המס, כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.
- 15.3. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
- 15.4. לחתום ולשלוח התראות מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, ו/או פירוק גוף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל; להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
- 15.5. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
- 15.6. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ו/או התקנות על פיו.
16. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל, שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/ינו, והוא יחייב גם את יורשי ואת יורשי יורשי, הואיל ותלויים בו זכויות צד ג', חברת א.ב. התחדשות וכן מגדל הזוהר עמן עמן התקשרתי בהסכם פינני בינוי, וכן יתרת בעלי הזכויות במקרקעין.
17. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.
18. להעביר הסמכויות שניתנו למיופה הכח על פי יפוי כח זה לאחר ו/או לאחרים.
19. מיופה הכח מוסמך גם ליצג את צד ג', לרבות בהליכים משפטיים בין הצדדים.
20. למען הסר ספק מובהר כי יפוי כח זה אינו מקנה סמכות לבצע כל העברת זכויות בנכס או רשות לשעבדו או להתחייב בגינו בכל התחייבות אחרת, למעט התחייבות כאמור בשמנו כלפי רשויות התכנון ו/או הרשות המקומית, שינתנו במסגרת הליכי התכנון.

ולראיה באתי על החתום היום

אני הח"מ עו"ד מאשר בזה את חתימת מרשי/תי הנ"ל.

תאריך :

## יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ :

לבדי ו/או ביחד עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין, ממנה ומיפה את כוחם של עורכי הדין יובל טילינגר ו/או טל בנסון ו/או חיים אייש ו/או אלונה ז'וריסט ו/או יפית ליבלר ו/או דניאל סלע ו/או גלעד לוי ו/או אייל שווגר ו/או אפרת ערוסי ו/או סיגלית יעקופור ו/או שלומית סרוסי ו/או הילה הראל פרוזיס ו/או עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או ו/או גלעד ברגסון ו/או תמיר חמד ו/או משה אברהם ו/או איתן מגן ו/או מילנה יוסף ו/או כרמית כהן ו/או , כל אחד מהם, להיות באי כוחי החוקי לעשות בשמי, עבורי ובמקומי את הפעולות המפורטות להלן ולצורך כך, ומבלי לגרוע מכלליות דבר זה לעשות, להוציא לפועל ו/או לחתום על כל, הדברים, החוזים ו/או המסמכים, בקשר עם זכויותי בדירה בגבעת שמואל הידועה כ גוש חלקה, תת חלקה (להלן: "הנכס") ובקשר עם היחידה כהגדרתה בסעיף 4 להלן (החדשה) ובקשר לכל זכויותי במתחם הידוע כגוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888, 890 ו-892 ו/או חלקן ו/או חלקות נוספות ו/או כל חלקה ו/או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב פעולת רישום ופרצלציה (להלן: "המקרקעין"), כדלקמן:

1. לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבתי לעשות ביחס לנכס על פי ובכפוף להוראות הסכם פינני-בינוי שנחתם בינינו ובין א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857 (להלן בהתאמה: "החברה" או "הנעבר" ו-"ההסכם") לרבות למכור, להעביר, לרכוש לשעבד ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעניק זכויות ו/או לקבל זכויות ו/או לעשות כל עסקה שהיא ו/או כל פעולה של רישום, בכל מרשם שהוא, ובכלל זה (אך לא רק) לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית גבעת שמואל, הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לרבות חתימה על כל בקשה, בקשת העברה, טופס העברת זכויות, כתב ויתור על זכויות, הודעת משכון, מסמכים שיידרשו על ידי רשות מקרקעי ישראל, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי היוון, דיווחים, מסמכים הנוגעים לפינוי בינוי, או כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך, ללא יוצא מן הכלל, וכל מסמך אחר עליו התחייבנו לחתום בקשר עם הנכס ו/או המקרקעין עפ"י ההסכם.
2. למכור ולהעביר על שם החברה את זכויותי במקרקעין, בין בכפוף למשכנתא ובין שלא בכפוף למשכנתא, וככל שכפוף למשכנתא, אזי למשכנתא בכל דרגה, מוגבלת בסכום ו/או שאינה מוגבלת בסכום.
3. לפעול בשמי או במקומי בכל הנוגע לביצוע כל פעולת רישום ו/או בינוי בנכס לרבות רישום פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום המקרקעין או כל חלקה שתיווצר מהם או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן, לרבות בנוגע לאיחוד (פרצלציה) ו/או חלוקה ו/או כל חלקה שתיווצר כתוצאה מאיחוד ו/או החלוקה כאמור, וביצוע כל אחת מהפעולות על פי יפוי כוח זה בחלקה המאוחדת שתיווצר, ולצורך זה לחתום על כל תוכנית, בקשה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, הסכם או כל מסמך אחר.
4. לקבל, להעביר על שמי ולרשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת את הזכויות בנכס ו/או בדירה אשר תיבנה ע"י החברה או מי מטעמה במסגרת תכנית פינני-בינוי ואשר אותה אקבל חלף הנכס בהתאם להסכם (לעיל ולהלן: "היחידה").

## נספח 1.6.7 (1) יפוי כוח קניני

5. לצורך רישום זכויות ו/או זכויות חליפי ביחס לנכס ו/או היחידה, לחתום בשמי על שטרי מכר ו/או שטרי העברת זכות שכירות בקשר למקרקעין ו/או לנכס ו/או ליחידה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לרישום זכויות ו/או זכויות חליפי ביחס לנכס ו/או היחידה.
6. למכור, להעביר ולרשום ע"ש החברה ו/או לפי הוראותיה זכויות בניה במקרקעין ו/או זכויות בעלות ו/או חכירה בנכס ובשטחים בנויים במקרקעין ו/או כל זכות אחרת במקרקעין, ולחתום על כל מסמך, בקשה או שטר שיידרשו לצורך כך, כולל בקשות והסכמות כלפי רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין וכיו"ב.
7. לחתום בשמי על דיווחים ומסמכים לרשויות המס, לעיריית גבעת שמואל, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכל גורם או רשות אחרת בנוגע לנכס, כולל בקשות לפטור או, זקיפת וקיוזו תשלומים, וכולל הגשת וניהול תביעות להפחתת ו/או מתן פטורים ו/או הנחות מכל מס, היטל או תשלום כלשהו.
8. לבקש ו/או להסכים לרשום את היחידה יחד עם יחידות נוספות שייבנו במקרקעין בבנין או בבניינים שנבנו או שייבנו על המקרקעין כבית משותף או בתים משותפים, לחתום בשמי או במקומי על כל בקשה לרישום תקנון בית משותף ככל שיידרש או לתיקון לו, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש ו/או להסכים מדי פעם לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף, לרבות צו רישום הבית המשותף הרשום במעמד חתימת יפוי כוח זה, וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה ו/או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות היחידה ו/או לחובתה, ובין אלה, זיקות הנאה וזכויות מעבר על היחידה ו/או על המקרקעין, להבטחת זכויות דרך לרבות להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים המשותפים, לרחובות ולמתקנים וזכויות דרך ושימוש בשטחים, במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי היחידות האחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים, לרבות לזכות צדדים שלישיים, ולנהוג במקרקעין כבעלים לכל דבר וענין, על פי שיקול דעתם הבלעדי.
9. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות.
10. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות מקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה במקרקעין לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי כל חוק אחר ובהתאם להוראות ההסכם.
11. לחתום בשמי על כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הנני נותן הסכמתי לביצוע עיסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה ו/או משכנתאות לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים.
12. לקבל, לרשום ולבצע כל פעולה הקשורה לבטוחות שיתקבלו בקשר להעברת הזכויות במקרקעין ו/או העברת זכויות לנעבר ו/או לצד שלישי ו/או מי מטעמו, לרבות רישום הערות אזהרה ו/או משכון לטובת הנעבר ו/או לפקודתו ו/או לפקודת מי מטעמו ו/או לטובת מי שהנעבר יורה לי עליו ו/או לטובת הבנק וכן לבטל ו/או לצמצם ו/או לשנות ו/או למחוק כל בטוחה ו/או משכון ו/או הערת אזהרה שניתנה ו/או נרשמה על המקרקעין כאמור, לרבות ייחוד הערות אזהרה ומשכנתאות ליחידה.
13. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחי ימצאו לנכון באשר לביטול, החזר של כתב ערבות של בנק ו/או פוליסת ביטוח שניתנו לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 כפי שהוא כיום, או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם.

## נספח 1.6.7 (1) יפוי כוח קניני

14. לחתום על התחייבות לרישום משכנתא, לרשום ו/או לחדש ו/או לבטל הערות אזהרה מכל מסוג שהוא וכן כל הערה אחרת בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר, לרבות לטובת בנק מממן מטעם החברה ו/או מטעם צדדים שלישיים להם אמכור ו/או אעביר זכויות במקרקעין, ככל שאמכור ו/או אעביר.

15. לחתום בשמי ובמקומי על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויותיהם של צדדים שלישיים להם התחייבתי בקשר עם זכויותי ביחידה, לרבות רוכשים מטעמי ו/או גורמים מממנים, כגון בנק למשכנתאות וכדומה, לרבות רישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובתם.

16. ככל שעל פי הוראות ההסכם תדרש החברה להעמיד לי אשראי לצורך פרעון חיובים שלי, ולעניין זה די באישורו בכתב של מיופה הכח, אזי לשעבד את זכויותי במקרקעין ו/או בנכס אך ורק לטובת החברה בשעבוד בכל דרגה, לשם הבטחת אשראי כאמור.

17. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות בנכס ו/או במקרקעין באמצעות שעבוד ו/או משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 (להלן בהתאמה: **"המשכנתא"** ו-**"המשכון"**) על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הני"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד, לטובת כל בנק ו/או כל אחת מחברות הבנות הקשורות, שלובות או מסונפות אליו, לרבות סניפים ושלוחות של הבנק או חברות כאמור בארץ ו/או חברות ביטוח, שיעמיד לחברה מימון לצורך הפרוייקט (להלן: **"הבנק המלווה"**) בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י הבנק המלווה, וכן לחתימת כל מסמך אשר יידרש על ידי הבנק המלווה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור מוכר, מסמכי גילוי נאות לערב, בקשות לרישום הערות אזהרה, שטרי משכנתא וכתב תנאים מיוחדים למשכנתא, הצהרות והודעות (לרבות "הודעה לערב"), "מכתב משולש", בחתימת הבנק המלווה, החברה ובחתימתנו, או נספח להסכם וכן על כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה לצורך העמדת המימון כאמור, וכן למסור לבנק כל מידע אחר ביחס להסכם ו/או לזכויותי במקרקעין ו/או לנכס ו/או העתק מסמכים עליהם חתמתי בקשר עם הני"ל וכן לתקן ו/או למחזר כל הלוואה כאמור. הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לרבות ויתור בשמי ובמקומי על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמי יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: **"הדין"**), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי באי כוחי מכח ייפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: **"הגנת בית המגורים"**); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו באי כוחי כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמי על הגנת בית המגורים והכל אך ורק ביחס לנכס ובהתאם להוראות ההסכם.

אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על ייפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את באי כוחי הני"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים ביחס לנכס כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שיחתמו על ידי באי כוחי הני"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר, למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18

## נספח 1.6.7 (1) יפוי כוח קנייני

- חודשים הכל, כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. הכל, ובלבד שמסמכי המשכנתא ו/או השעבוד יציינו כי תנאי למימושה של המשכנתא הינו כי ישולם לנו סכום הערבות הבנקאית שתימסר על ידי הבנק המלווה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה- 1974
18. לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על הנכס ולצורך כך לשלם את כל התשלומים הדרושים לכך על חשבוננו.
19. לפעול בשמי ובמקומי, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים במקרקעין ו/או בסביבה ו/או באזור בו מצוי הנכס, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לצורך נקיטת הליכים משפטיים בבתי המשפט, בכל ערכותיהם, לרבות לעניין רישום זכויות ביחידה ובבית המשותף שיבנה במקרקעין.
20. להכין ו/או לחתום על כל מסמך ו/או אישור ו/או תעודה ו/או שטר ו/או לבצע כל פעולה חוקית בקשר עם רישום המקרקעין ו/או המשכנתא ו/או תיקון הרישום בכל אופן שהוא.
21. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע בפני לשכת רשות מקרקעי ישראל ו/או הסוכנות היהודית ו/או ההסתדרות הציונית ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת, "עמידר", "חלמיש", הלשכה למיפוי ישראל, הרשם לענייני ירושה ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, שטרות לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שטרות עסקה, ו/או העברה ו/או משכנתא 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 ביפוי כח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחי הנ"ל תמצא לנחוץ ולמועיל.
22. לתקופה שמן המועד בו נהרסו הבניינים הקיימים במקרקעין ועד למועד בו תתקבל על ידינו החזקה בדירה החדשה (ולעניינים אלה זה די באישורו בכתב של מורשנו) לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם ביחס לנכס, בביטוח מכל סוג שהוא, בכל סכום שהוא, כנגד כל סיכון ועל פי כל תנאי שבא כוחנו ימצא לנכון, בכל חברת ביטוח ו/או באמצעות כל סוכנות ביטוח. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק המלווה ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק המלווה. ליצג אותנו ו/או לתבוע בשמי ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לי מכח פוליסת/פוליסות הביטוח הנ"ל ולחתום במקומי על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
23. לשלם בשמי ובמקומי את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלי ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה, וכן לטפל ו/או לדרוש ו/או לבקש ו/או לקבל החזרי מס ו/או ניכויים מרשויות המסים ומכל גורם ו/או מוסד ו/או רשות, בשמי ועבורי.
24. ביחס למקרקעין, לזכויותינו במקרקעין ולהסכם: לקבל בשמי כל תשלום ולתבוע בשמי כל תשלום מכל גורם. לדרוש בשמי חילוט ערבויות, ו/או לבקש בשמי הסבה הארכה או מימוש של כל ערבות, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה- 1974.
25. להגיש, לנהל, לקיים, להוציא לפועל, לזנוח, לבטל, להגן ולהתנגד להגיש תביעה נגדית, לקזז, להתפשר, למסור לבוררות, להגיש ערעורים, בכל תביעה משפטית, דיונים משפטיים, בקשות, סכסוכים, תביעות כספיות ודרישות, חשבונות וכל ענין אחר התלוי ועומד או

## נספח 1.6.7 (1) יפוי כוח קנייני

שיהיה תלוי ועומד בעתיד בינינו ובין כל אדם, גוף או התאגדות בקשר למקרקעין ו/או לביטוח ו/או בענייני מיסים.

26. הואיל ויפוי כח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויותיהם של החברה, של בעלי זכויות מקרקעין אחרים וכן של הבנק המלווה, יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות הבנק האמור. יפוי כח זה יהיה תקף גם אחרי מותי ויהיה תקף גם כלפי נציגי וכל הבא מכוחנו.

27. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו מיופי הכח רשאים לחתום בשמי ובמקומי על כל המסמכים, הבקשות והטפסים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לביצוע אחת או יותר מהפעולות המנויות לעיל ו/או להלן:

רישום ו/או מחיקת שעבודים, לרבות משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובת בנקים נותני הלוואות לרבות חתימה על כתבי התחייבות לרישום משכנתא ו/או שטרי משכנתא ו/או מסמכי שיעבוד וכל מסמך והתחייבות ללא יוצא מן הכלל לגבי המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום ו/או מחיקת שעבודים ו/או משכנתאות ו/או הערות אזהרה כאמור.

28. באי כוחי מוסמכים בזאת לחתום בשמי ובמקומי, על פי שיקול דעת המוחלט, על כל מסמך שידרש בקשר עם מימוש פרויקט פינוי-בינוי ביחס למקרקעין ו/או כל נספח להסכם הפינוי בינוי לרבות בקשר למסירת החזקה במקרקעין בנאמנות ו/או למסירת החזקה לחברה ו/או לפקודתה.

29. ב"כ הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את סמכויותיהם על פי יפוי כח זה, כולן או חלקן, ו/או ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו.

30. ב"כ הנ"ל רשאים לפטר כל אדם שימונה על ידם כלעיל ולמנות אחר תחתיו ואני מסכים למעשים של ב"כ לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידה ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם, ומשחרר אותם מכל אחריות אישית כלפי בקשר למעשים כנ"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשו ב"כ יחייב אותי ואת הבאים במקומי ואני נותן הסכמתי מראש לכל המעשים כנ"ל ומאשר מראש כל מעשה שיעשו ב"כ כאילו המעשה נעשה אישית על ידי.

31. אין במתן יפוי כוח זה כדי לשחררני מן החובה למלא בעצמי את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה.

ולראיה באתי על החתום היום

---

אני הח"מ עו"ד מאשר בזה את חתימת מרשי/תי הנ"ל.

---

תאריך:

### יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ, ; לבדנו ו/או ביחד עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין, ממנה ומיפה את כוחם של עורכי הדין יובל טילינגר ו/או טל בנסון ו/או חיים אייש ו/או אלונה ז'וריסט ו/או יפית ליבלר ו/או דניאל סלע ו/או גלעד לוי ו/או אייל שווגר ו/או אפרת ערוסי ו/או סיגלית יעקופור ו/או שלומית סרוסי ו/או הילה הראל פריזס ו/או עוה"ד ו/או עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או גלעד ברגסון ו/או תמיר חמד ו/או משה אברהם ו/או איתן מגן ו/או מילנה יוסף ו/או כרמית כהן ו/או, כל אחד מהם, להיות באי כוחי החוקי לעשות בשמי, עבורי ובמקומי את הפעולות המפורטות להלן בקשר עם זכויותי בדירה בגבעת שמואל הידועה כגוש חלקה, תת חלקה (להלן: "הנכס") ובקשר עם הסכם פינני-בינני שנחתם בינינו ובין א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857 (להלן בהתאמה: "החברה" או "הנעבר" ו-"ההסכם") במתחם הידוע כגוש 6189 כחלקות החלקות המקוריות שעליהן בנויים הבנינים הקיימים. – והן אלה: גוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888, 890 ו-892 ו/או חלקן ו/או חלקות נוספות ו/או כל חלקה ו/או חלקת משנה שתיווצר מהם עקב פעולת רישום ופרצלציה (להלן: "המקרקעין"), כדלקמן:

1. לעשות כל פעולה של רישום במקרקעין ו/או בקשר לזכויותי במקרקעין ו/או זכויות חליפי ביחס לנכס, **אך לא העברת זכויותי במקרקעין לחברה ו/או למי מטעמה למעט שעבודים לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו להלן.** בכלל זה, לעשות בשמי ובמקומי כל פעולה שהתחייבתי לעשות ביחס לנכס על פי ובכפוף להוראות ההסכם לרבות לרשום על שמי ו/או לפקודתי, לרכוש, לשעבד ו/או לשכור ו/או לחכור ו/או לקבל זכויות ו/או לעשות כל פעולה של רישום, בכל מרשם שהוא, ובכלל זה (אך לא רק) לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, עיריית גבעת שמואל, לרבות חתימה על כל בקשה, כתב הסכמה, כתב ויתור על זכויות, הודעת משכון, מסמכים שיידרשו על ידי רשות מקרקעי ישראל, בקשה לרישום הערת אזהרה, בקשה לביטול הערת אזהרה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, שטרי היוון, דיווחים, מסמכים הנוגעים לפינני בינני, או כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך, ללא יוצא מן הכלל, וכל מסמך אחר עליו התחייבנו לחתום בקשר עם הנכס ו/או המקרקעין עפ"י ההסכם.
2. לפעול בשמי או במקומי בכל הנוגע לביצוע כל פעולת רישום ו/או בינני בנכס לרבות רישום פרצלציה, איחוד חלוקה והפרדה של שטח או שטחים מתחום המקרקעין או כל חלקה שתיווצר מהם או איחוד וחלוקה מחדש עם חלקות אחרות כלשהן, לרבות בנוגע לאיחוד (פרצלציה) ו/או חלוקה ו/או כל חלקה שתיווצר כתוצאה מאיחוד ו/או החלוקה כאמור, וביצוע כל אחת מהפעולות על פי יפוי כוח זה בחלקה המאוחדת שתיווצר, ולצורך זה לחתום על כל תוכנית, בקשה, שטר, הצהרה, שטרי אחוד, שטרי חלוקה, שטרי הפרדה, הסכם או כל מסמך אחר.
3. לנהל בשמנו ובמקומנו משא ומתן עם כל בנק ו/או גוף מממן בקשר עם משכנתא קיימת בקשר עם הנכס, לבקש מכתבי כוונות לפירעון, להזמין אישורים ו/או שטרות מהגוף המממן, להגיע להסכמות וכן לחתום על כל הסכם ו/או מסמך בקשר עם פדיון המשכנתא, צמצומה, גרירתה לדירה החדשה לה אהיה זכאי על פי הסכם פינני בינני ("היחידה"), מחיקת הרישום ו/או רישומה מחדש לגבי היחידה, ביטולה, פידיונה, תיקונה, שינוייה, ייחודה, הקטנתה, וכן שיעבודו, מישכנו והסבתו לגוף הממשכן של כתב הערבות/הבטוחה שאקבל מהחברה ו/או מי מטעם החברה, במלואו או בחלקו, לפצל כל בטוחה שהיא ולעשות כל פעולה ו/או לשעבד ולמשכן בכל דרך שתיראה לבאי כוחנו את הנכס ו/או היחידה ו/או זכויותינו במקרקעין ולחתום על שטרי משכון, כתבי הסכמה, כתבי התחייבות, אגרות חוב, ו/או כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר למישכון, לרבות רישום המשכון/שיעבוד בכל רישום שהוא, רישום הערות אזהרה, ייחוד הערות אזהרה ומשכנתאות לנכס ו/או ליחידה ו/או למקרקעין ו/או 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, כפי שיתקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם ולעשות כל מעשה ו/או פעולה כדי ליתן למישכון/שיעבוד - תוקף. כמו כן יהא רשאי מי מבאי כוחי לתקן ו/או לשנות ו/או לצמצם ו/או לייחד ו/או למחוק ו/או לבטל ו/או לפדות ו/או להקטין כל אחד מהשיעבודים/משכון הללו.

## נספח 1.6.7 (2) יפוי כוח לצורך שעבוד המקרקעין

4. ככל שעל פי הוראות ההסכם תעמיד לי החברה אשראי לצורך פרעון חיובים שלי, ולעניין זה די באישורו בכתב של מיופה הכח אזי לשעבד את זכויותי במקרקעין ו/או בנכס לטובת החברה בשעבוד בכל דרגה, לשם הבטחת אשראי כאמור.

5. למשכן ו/או לשעבד את הזכויות בנכס ו/או במקרקעין באמצעות שעבוד ו/או משכנתא על פי חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או באמצעות משכון על פי חוק המשכון תשכ"ז – 1967 (להלן בהתאמה: **"המשכנתא"** ו-**"המשכון"**) על כל התיקונים שהיו ו/או יהיו בחוקים הנ"ל ו/או על פי כל חוק אחר בין שיש לו עתה תוקף ובין שיקבל תוקף בעתיד, לטובת הבנק ו/או גורם פיננסי אחר, לרבות חברות ביטוח, שיעמיד לחברה מימון לצורך הפרוייקט (לעיל ולהלן: **"הבנק המלווה"**) בכל דרגה שהיא, בסכום ובתנאים שיקבעו על ידי הבנק המלווה וכן לחתום על כל מסמך אשר יידרש על ידי הבנק המלווה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, שטרי משכנתא וכתב תנאים מיוחדים למשכנתא, הצהרות והודעות, לרבות "הודעה לערב", "מכתב משולש", בחתימת הבנק המלווה, החברה ובחתימתנו, או נספח להסכם וכן על כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה לצורך העמדת המימון כאמור, הכל בהתאם לתנאים ולהוראות אשר מורשינו ימצאו לנכון, לרבות ויתור בשמי ובמקומי על כל הזכויות ו/או ההגנות המוקנות לנו מכח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או מכח סעיפים 38 א' וב' ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967, כך שאנו נהיה זכאים אך ורק לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967. הויתור בשמי יהיה תקף גם מכח כל חוק או סעיף שיבואו בנוסף או במקום חוקים ו/או סעיפים אלה (להלן: **"הדין"**), ומובהר בזה במיוחד ובמפורש כי אנו מודעים לכך כי בכל מקרה שהנכס אשר ימושכן על ידי ב"כ מכח יפוי כח זה הינו היום או יהיה בעתיד בית המגורים שלנו, שלגביו אנו זכאים מכח הדין להגנה מפני מימוש ו/או פינוי ו/או שלגביו אנו זכאים מכח הדין לזכויות של דייר מוגן ו/או לדיור חלופי ו/או למקום מגורים סביר אלא אם ויתרנו במפורש על הגנות ו/או זכויות אלה שבדין (להלן: **"הגנת בית המגורים"**); הרי על אף הזכויות המוקנות לנו בדין להגנת בית המגורים, יהיו ב"כ כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד מורשים, מוסמכים וזכאים לוותר בשמי על הגנת בית המגורים והכל אך ורק ביחס לנכס ולדירת התמורה האמורה להתקבל על ידי.

אנו הח"מ כולנו ביחד וכל אחד לחוד מאשרים בחתימתנו על יפוי כח זה כי הסמכנו באופן מפורש את ב"כ הנ"ל כולם ביחד וכל אחד לחוד לחתום ולוותר בשמי על הגנת בית המגורים ביחס לנכס כשאנו מבינים היטב את משמעות הויתור שניתן על ידינו וידוע לנו כי משמעותו במקרה שהבנק המלווה יפעיל את זכויותיו למימוש שטר המשכנתא והתנאים המיוחדים הנלווים אליו כפי שיחתמו על ידי ב"כ הנ"ל או מי מהם, שאנו נפנה את הנכס המשמש לנו למגורים ונשאר ללא כל זכויות בו ובכלל זה ללא זכויות של דייר מוגן ו/או ללא זכויות לשווי דיור חלופי או זכויות למקום מגורים סביר למעט זכות לקבלת שווי סידור חלוף שיועמד לרשותנו, ויאפשר לנו לשכור דירת מגורים באזור מגורנו, התואמת את צרכינו ואת צרכי בני משפחתנו המתגוררים עימנו, וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים הכל, כפי שיקבע על ידי ראש ההוצאה לפועל, אם יקבע. הכל, ובלבד שמסמכי המשכנתא ו/או השעבוד יצינו כי תנאי למימושה של המשכנתא הינו כי ישולם לנו סכום הערבות הבנקאית שתמיסר על ידי הבנק המלווה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות) תשל"ה-1974

6. לתקן ו/או להעביר ו/או לפדות כל משכנתא ו/או כל חוב ו/או עיקול הקיימים ו/או שיהיו קיימים על הנכס.

7. להופיע בשמי ובמקומי בפני כל בנק, חברת ביטוח, רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל להופיע בפני רשות מקרקעי ישראל ו/או הסוכנות היהודית ו/או ההסתדרות הציונית ו/או רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום המקרקעין ו/או רשם המשכונות ו/או רשם החברות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת, "עמידר", "חלמיש", הלשכה למיפוי ישראל, הרשם לענייני ירושה ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמי ובמקומי על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, שטרות לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור



## נספח 1.6.7 (2) יפוי כוח לצורך שעבוד המקרקעין

לעיל, שטרות עסקה, ו/או העברה ו/או משכנתא 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 ביפוי כח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שב"כ הנ"ל תמצא לנחוץ ולמועיל.

8. לבטח את המקרקעין או כל חלק מהם ביחס לנכס, 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. לשעבד את הפוליסה לטובת הבנק ו/או לבקש את שעבוד הפוליסה לטובת הבנק. ליצג אותנו ו/או לתבוע בשמי ו/או לקבל כל תשלום שיגיע לי מכח פוליסת/פוליסות הביטוח הנ"ל ולחתום במקומי על כל הצהרה, קבלה ו/או ויתור בעניינים אלה.
9. לשלם בשמי ובמקומי את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם החלים עלי ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אישור ו/או תעודה ו/או מסמך שידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפוי כח זה ו/או שידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע פעולות על פי יפוי כח זה, וכן לטפל ו/או לדרוש ו/או לבקש ו/או לקבל החזרי מס ו/או ניכויים מרשויות המסים ומכל גורם ו/או מוסד ו/או רשות, בשמי ועבורי.
10. הואיל ויפוי כח זה ניתן, בין היתר, להבטחת זכויות החברה ו/או הבנק המלווה ו/או בעלי הזכויות האחרים במקרקעין, יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר איננו רשאים לבטלו ו/או לשנותו באופן כלשהו הואיל ותלויות בו זכויות צד ג' הנ"ל. יפוי כח זה יהיה תקף גם אחרי מותי ויהיה תקף גם כלפי נציגי וכל הבא מכוחנו.
11. ב"כ הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את סמכויותיהם על פי יפוי כח זה, כולן או חלקן, ו/או ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו.
12. ב"כ הנ"ל רשאים לפטר כל אדם שימונה על ידם כלעיל ולמנות אחר תחתיו ואני מסכים למעשים של ב"כ לפי יפוי כוח זה או כל מי שיתמנה על ידה ושנעשו בתוקף יפוי כוח זה ובהתאם להוראות ההסכם, ומשחרר אותם מכל אחריות אישית כלפי בקשר למעשים כנ"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשו ב"כ יחייב אותי ואת הבאים במקומי ואני נותן הסכמתי מראש לכל המעשים כנ"ל ומאשר מראש כל מעשה שיעשו ב"כ כאילו המעשה נעשה אישית על ידי.
13. אין במתן יפוי כוח זה כדי לשחררני מן החובה למלא בעצמי את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כוח זה.

ולראיה באתי על החתום היום

---

אני הח"מ עו"ד מאשר בזה את חתימת מרשי/תי הנ"ל.

---

תאריך :

## ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ,

ביחד וכל אחד מאתנו לחוד: ממנים בזה את עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או גלעד ברגסון ו/או תמיר חמד ו/או משה אברהם ו/או איתן מגן ו/או מילנה יוסף ו/או כרמית כהן ו/או סיגלית יעקופור ו/או שלומית סרוסי ו/או הילה הראל פרזיס ו/או כל עוה"ד ממשרד ליבן-קובי כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו בקשר עם המקרקעין הידועים כחת חלקה חלקה : גוש 6189 בגבעת שמואל (להלן – "הדירה") את כל הפעולות או כל חלק מהפעולות המפורטות להלן:

1. ליזום בשמנו ובמקומנו פרויקט של התחדשות עירונית, בין במסגרת תמא 38 ובין בעסקת פינוי-בינוי עם כל יזם שהוא לרבות עם א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857 (להלן: "החברה") ביחס לדירה וביחס למתחם בו מצויה הדירה (להלן – "המקרקעין").
2. לרכוש ולקבל בשמנו ובמקומנו וכן להעביר על שמנו את זכויות הבעלות ו/או החכירה בדירה, וכן לעשות כל פעולה אחרת בקשר לדירה ו/או לזכויותינו בה, כולל היוון זכויותינו ברשות מקרקעי ישראל.
3. לקבל ולהעביר על שמנו את זכויות החכירה ו/או הבעלות בדירה החדשה אשר תיבנה ע"י החברה או מי מטעמה במסגרת תכנית פינוי-בינוי, ואשר אותה נקבל חלף הדירה בהתאם להסכם (להלן – "היחידה") ולעשות כל פעולה אחרת בקשר אליה ובכפוף להוראות ההסכם.
4. למכור, להעביר ולרשום ע"ש החברה, ו/או לפי הוראותיה זכויות בניה במקרקעין ו/או זכויות בעלות ו/או חכירה בשטחים בנויים במקרקעין (למעט היחידה) ו/או כל זכות אחרת במקרקעין, ולחתום על כל מסמך, בקשה או שטר שיידרשו לצורך כך, כולל בקשות והסכמות כלפי רשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין וכיו"ב.
5. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבניה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן - "חוק התכנון והבניה"), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום להגיש, ולחתום ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכנית בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין ו/או על הדירה ו/או על היחידה.
6. לבקש ו/או להסכים לרשום את היחידה, לבדה או יחד עם יחידה/יחידות נוספות שייבנו במקרקעין כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש ו/או להסכים מדי פעם לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין"), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, לזכות היחידה ו/או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות לזכות צדדים שלישיים.
7. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות.
8. לחתום על כל מסמך כפי שבאי כוחנו ימצאו לנכון בקשר לביטול, צמצום, שינוי של כל בטוחה, אם וככל שתיתנו לנו, לרבות ייחוד הערות אזהרה ומשכנתאות ליחידה, הכל בכפוף להוראות ההסכם.
9. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות למידע תכנוני וכן בקשות להיתרי בניה על המקרקעין מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקונו (להלן - "ועדות התכנון"), לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים ליחידה, ו/או לדירה ו/או למקרקעין, התנגדויות, תשובה להתנגדויות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ו/או ליחידה ו/או לדירה ו/או למקרקעין.
10. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים

11. מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת במקרקעין לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי כל חוק אחר ובהתאם להוראות ההסכם.
12. לבקש ו/או להסכים לרשום זיקות הנאה וזכויות מעבר על היחידה ו/או על המקרקעין, ככל שתדרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי היחידות האחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.
13. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בדירה ו/או במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י מי שילוה לחברה כספים ו/או שיעמיד לרשותה אשראי בקשר עם היחידה, 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, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם, והכל בהתאם להוראות ההסכם.
14. לחתום בשמנו על דיווחים ומסמכים לרשויות המס, לרשות המקומית, לועדה המקומית לתכנון ולבניה וכל גורם או רשות אחרת בנוגע לדירה, כולל בקשות לפטור או להנחה לפי שיקול דעתם הבלעדי של באי כוחנו דלעיל, זקיפת וקיצוז תשלומים, וכולל הגשת וניהול תביעות להפחתת ו/או מתן פטורים ו/או הנחות מכל מס היטל או תשלום כלשהו.
15. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן - "הערת האזהרה") בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין הימנעות מעשיית עסקה שלא כאמור בהסכם וכן לבקש ו/או להסכים ליחד ו/או לבטל ו/או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה ו/או שתרשם בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עיסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כוחנו ימצא לנכון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתבי הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים.
16. לחתום על כל מסמך אשר באי כוחנו ימצאו לנכון באשר לשינוי, ביטול, החזר של כתב ערבות של בנק ו/או של פוליסת ביטוח ו/או של בטוחה אחרת אוטונומית ו/או לביצוע ו/או שניתנה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (להלן - "חוק המכר הבטחת השקעות") כפי שהוא כיום, או כפי שיתוקן או ישונה מפעם לפעם; כולל ומבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, בטול, ייחוד או שינוי של הערת האזהרה, והכל בהתאם להוראות ההסכם.
17. לבטל ו/או לגרום לביטול הסכם ו/או כל מסמך לרבות ייפוי כוח כללי ו/או בלתי חוזר, ככל שאלו נחתמו על ידינו בעבר, לטובת גורם ו/או מוסד ו/או לאדם כלשהו ו/או כל אישיות משפטית אחרת, בעניין העברת זכויותינו בדירה ו/או בעניין תכנית פיננסי-בינוי בקשר עם הדירה, ולפנות לצורך כך לבית המשפט המוסמך לשם קבלת צו עשה ו/או פסק דין הצהרתי ו/או כל סעד אחר שייראה בעיני באי כוחנו.
18. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או באזור בו מצויה הדירה, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת חוק פיננסי ובינוי (פיצויים) התשס"ו - 2006, ו/או מכח כל חוק ו/או דין אחר.
19. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הרשויות הרלוונטיות ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש, לצורך הכרזה על המתחם כמתחם פיננסי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין או כל חוק אחר שיהיה בתוקף לצורך מתן פטור ממיסים, ובאם לא יחול פטור מלא ממסים - לנהל משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו.
20. להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים ולשלם כל תשלום ו/או חיוב ולסלק את כל ההתחייבויות, התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות, וכל תשלום והוצאה מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם הפעולות והמעשים שיעשו לפי ייפוי כח זה או החלים על הדירה ו/או על הבית המשותף לכשירשם ו/או על הפרויקט או הדרושים לביצועו של ההסכם, לרבות חוב לרשות עירונית ו/או לרשויות מיסוי מקרקעין, כן גם לטפל ו/או לדרוש ו/או לבקש ו/או לקבל החזרי מס ו/או קיצוזים ו/או ניכויים מרשויות המיסים ומכל גורם ו/או מוסד ו/או רשות, בשמי ועבורי.
21. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפוי כח זה לעיל ולפי ההסכם, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המירשם, המנהל הכללי (הכלל כמובנם בחוק המקרקעין), ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה,

22. בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לענין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על המקרקעין, אם יידרש ע"י עיריית גבעת שמואל ו/או ועדת התכנון ו/או כל גוף ציבורי אחר) שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכם, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר ידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפוי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לענין.

23. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות ביפוי הכח הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כלעיל ולמנות אחר תחתיו ואנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי יפוי כח זה או כל מי שיתמנה על ידם ושנעשו בתוקף יפוי כח זה, ומשחררים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר למעשים כנ"ל ובכפוף לכל דין, וכל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו כאילו המעשה נעשה אישית על ידינו.

24. יפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטל, לשנות או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתנו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של החברה, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם היחידה, וכן של יתר בעלי הזכויות במתחם בו מצויה הדירה, אשר מסתמכים על קיום התחייבויותינו.

25. אין במתן יפוי כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפוי כח זה.

26. במקרה שיפוי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

לראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

הריני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני:

תאריך \_\_\_\_\_

עו"ד \_\_\_\_\_

# נספח 1.6.10

## חברי הנציגות

1. ניר אטיה
2. אלי סמיה
3. ליאור קרקוקלי
4. מתן הורוביץ
5. צביקה מישל
6. חדווה בן שיטרית
7. רחל אזרד
8. שלומי פרטוש
9. מזרחי אושרה
10. איציק יחזקאל
11. ארגמן דני
12. סיגלית בת שלמה
13. אורי שאשא

# נספח 1.6.15

שם:	.מ.ז.	כתובת

לכל מאן דבעי

## הנדון: אישור והסכמה להתקשרות בהסכם פינני-בינני וכן לשעבוד זכויות

1. הנני לאשר כי ידוע לי, כי בן/בת זוגי, מ.ז., (להלן: "הממשכן"), התקשר בהסכם פינני-בינני הסכם פינני-בינני שנחתם בינינו ובין א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ו/או מגדל הזוהר לב בע"מ ח.פ. 511611857 (להלן בהתאמה: "החברה" או "הנעבר" ו-"ההסכם") ביחס לדירה בגבעת שמואל הידועה כגוש 6189 חלקה, תת חלקה (להלן: "הנכס") וכי על הממשכן לשעבד את זכויותיו בנכס לטובת בנק מלווה כהגדרתו בהסכם בשעבוד מדרגה ראשונה זאת כבטוחה במסגרת הסכם ליווי פיננסי שיהיה בין החברה לבין הבנק ולשם הבטחת קיום התחייבויות החברה כלפי הבנק, בין שהתחייבויות קיימות היום ובין שיהיו קיימות בעתיד, בין המובטחים על ידי מסמכי השעבוד כנוסחם היום ובין כפי שיתוקנו מעת לעת בעתיד.
2. הנני להודיעכם, כי אני מסכים/מה להתקשרות הממשכן בהסכם וכן ליצירתו של שעבוד מדרגה ראשונה, לטובת הבנק על המקרקעין (עד כמה שהסכמתי נחוצה או מועילה), לרישומו של השעבוד במרשם המתנהל אצל רשם המשכונות ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל, לרבות על דרך של רישום משכנתא מדרגה ראשונה, וכן למימושו של השעבוד ו/או למיצוי זכויות הבנק לפיו ו/או בקשר אליו.
3. הנני מוותר/ת בזה כלפי החברה ו/או הבנק על כל זכות במקרקעין ובקשר אליהם, הקיימת (אם קיימת) ושתהיה קיימת (אם תהיה), לזכותי על פי ובקשר עם כל דין ו/או הסכם ו/או כשותף/פה ביחסי ממון בדרך כלשהי (לרבות על פי חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג – 1973).
4. הנני מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה כי לא אטען כנגד החברה ו/או הבנק, בכל זמן שהוא, טענות בדבר קיום זכות במקרקעין לאדם כלשהו, ובכלל זה לא אטען כי יש לאדם כלשהו, לרבות לי עצמי או כל הבא מטעמי, זכות שימוש בהם, בין כדייר מוגן או בעל זכות לדיר חלוף ובין אחרת למעט אם אהיה זכאי/ת לסידור חלוף לפי סעיף 38 ג' לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז – 1967 בלבד ובמקרה כאמור הסידור החלוף יהיה מוגבל כמפורט מטה. כן הנני מצהיר/ה ומתחייב/ת כי לא אטען כנגד הבנק, בכל זמן שהוא, כל טענות שהן בקשר עם יצירת השעבוד האמור, עריכתו, רישומו, תיקונו, תוקפו, תנאו ו/או מימושו על ידי הבנק ולא אתנגד ו/או אפריע לבנק במיצוי זכויותיו על פי השעבוד ו/או בקשר אליו.
5. לעניין האמור לעיל הריני מסכים/מה ומצהיר/ה בזה, במפורש ובאופן בלתי חוזר, כי במקרה של מימוש זכויות הבנק על פי מסמכי השעבוד או לפי כל דין, אני ומי שיחזיק מטעמי במקרקעין, כולם או חלקם, נפנה מיידית את המקרקעין ונמסור אותם לבנק ו/או למי מטעמו כשהם פנויים מכל אדם וחפץ. כמו כן ידוע לי כי הממשכן התחייב במקרה של מימוש זכויות הבנק כאמור, לפינויים המידי של המקרקעין ומסירתם לבנק ו/או למי מטעמו כשהמקרקעין כולם פנויים, מכל אדם וחפץ. אני מסכים/מה לוותר על כל ההגנות לפי דין המוקנות לי, לבני משפחתי ולכל אדם וחפץ אחרים, למקרה שאדרש לפנות את המקרקעין לרבות על זכויות של דייר מוגן, זכויות שימוש, זכויות חזקה וזכויות לסידור חלוף, הכל ככל שהדין מאפשר לי לוותר עליהן.
6. בנוסף, אם אהיה זכאי/ת לסידור חלוף לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, אני מסכים/מה כי זכותי זו תהא מוגבלת בהגבלות המרביות שמותר לי להסכים להן לפי הדין, כמפורט להלן.
7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מסכים/מה כי ויתורי זה ו/או הסכמתי להגבלת ההגנה לה אני זכאי/ת על פי חוק, יחולו על ההגנות לפי החוקים שיפורטו להלן ו/או כל חוק אחר ו/או הוראות כל דין שיבוא לתקנם ו/או במקומם, ו/או בנוסף להן, לפי הפירוט הבא:
  - 7.1. אני מוותר/ת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל הגנה שהיא לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, הקובע, בין היתר, כי בעל נכס או חוכרו לדורות

## נספח 1.6.15

7.2. שהחזיק בנכס, או אחד הבעלים או החוכרים לדורות שהחזיק בנכס, ופקעה זכותו בנכס מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתא או בפשיטת רגל, או מחמת חלוקת הנכס במשפט חלוקה, או בהסדר קרקעות או מחמת חלוקתו על ידי רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 42 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, יהפוך לדייר, של בעלו החדש או החוכר לדורות החדש של הנכס.

אני מצהיר/ה כי ידוע לי שבמקרים שפורטו לעיל הממשכן ואנוכי, בני משפחתו וכל מי שמתגורר עמנו במקרקעין לא נהיה זכאים להגנות הנ"ל ולא נוכל להוסיף להחזיק במקרקעין, ואנו נהיה חייבים לפנות את המקרקעין באופן מיידי ולמסור אותם לבנק או למי מטעמו כשהמקרקעין פנויים מכל אדם וחפץ.

7.3. אני מוותר/ת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל הגנה לפי סעיף 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז - 1967, הקובע כי אם המקרקעין הממושכנים הם אדמה חקלאית או זכות באדמה חקלאית והם משמשים מקור פרנסתו של הממשכן, אזי בביצועה של משכנתא או במימוש של משכון רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות שיישאר בידי הממשכן מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכן ושל בני משפחתו הגרים עמו.

אני מצהיר/ה כי ידוע לי שבמקרים שפורטו לעיל, הממשכן ואנוכי ויתר בני משפחתו הגרים עמנו לא נהיה זכאים להגנות הנ"ל ולא נוכל להוסיף ולהחזיק במקרקעין ואנו נפנה מיידי את המקרקעין בשלמותם ונמסור אותם לבנק ו/או למי מטעמו, וזאת מבלי שתוטל על הבנק ו/או מי מטעמו אחריות ו/או חבות כלשהן, לרבות להשאיר בידי הממשכן מקרקעין הדרושים כדי מחייתו של הממשכן ושלי ושל יתר בני משפחתו הגרים עמנו.

7.4. אני מסכים/מה במפורש ובאופן בלתי חוזר, להגביל כל הגנה המוקנית לי לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967, כדלהלן:

ידוע והוסבר לי כי לפי הוראת חוק זו, במקרה של עיקול או ביצוע משכנתא של המקרקעין, או מימוש של משכון על זכויות במקרקעין, אם המקרקעין ישמשו, כולם או מקצתם, דירת מגורים לממשכן, לא יהיה רשם ההוצאה לפועל רשאי להורות על מכירת המקרקעין ועל פינוי הממשכן ובני משפחתו שיגורו עמו מהמקרקעין, אלא לאחר שיוכח, להנחת דעתו, שיהיה לממשכן ולבני משפחתו הגרים עמו מקום מגורים סביר או שתהא לממשכן ולבני משפחתו שיגורו עמו יכולת כלכלית שתאפשר מימון מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף. רשם ההוצאה לפועל רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

אני מסכים/מה כי אם ייקבע רשם ההוצאה לפועל כי הממשכן ו/או אנוכי ו/או מי מבני משפחתו הגרים עמנו זכאים לסידור חלוף מכח סעיף חוק זה, אזי היקף הסידור החלוף לא יהיה בהתאם לאמור לעיל, ויהיה מוגבל באופן הבא:

7.4.1. במקרה של מימוש של המשכון על זכויות במקרקעין או ביצוע המשכנתא בגין המקרקעין, אם יחליט רשם ההוצאה לפועל כי יש להעמיד לרשות הממשכן ובני משפחתו שיגורו עמו סידור חלוף, שווי הסידור החלוף יהיה בסכום שיאפשר לממשכן לשכור דירת מגורים באיזור מגוריו התואמת את צרכיו ואת צרכי בני משפחתו שיגורו עמו למשך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים. ואולם, רשם ההוצאה לפועל יהיה רשאי להעמיד לרשות הממשכן ובני משפחתו הגרים עמו סידור חלוף לתקופה ארוכה מהתקופה האמורה אם יסבור שיהיו קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

7.4.2. אני מאשר/ת כי ידוע לי ששר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין זה, ובין היתר לעניין התאמתה של דירת מגורים לצורכי החייב ובני משפחתו הגרים עמו ולעניין הדרך והמועד לביצוע התשלומים עבור הסידור החלוף. הוראות אלה, אם וככל שייקבעו, יחולו גם בקשר לממשכן ואלי.

7.4.3. אני מסכים/מה כי לא אהיה זכאי/ת לכל דיור חלוף או סידור חלוף אחר או

## נספח 1.6.15

נוסף מעבר לאמור לעיל, והממשכן, אנוכי ויתר בני משפחתו וכל אחד אחר שמחזיק במקרקעין נפנה מיידית וללא תנאי נוסף את המקרקעין, לרבות כל חפץ המצוי בהם, ונמסור אותם לידי הבנק ו/או למי מטעמו. בכלל זה, אני מוותר/ת במפורש ובאופן בלתי חוזר על ההגנה לפי סעיף 86א' לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש] התש"ס-1980 לפיו אם הממשכן פושט רגל, והמקרקעין משמשים, כולם או מקצתם, בית מגורים לממשכן, לבן/בת זוגו או לבני משפחתו הגרים עמו, רשאי בית המשפט להורות שהמקרקעין לא יימכרו אלא אם הוכח תחילה, להנחת דעתו, שיהיה לממשכן, לבן זוגו ולבני משפחתו הגרים עמו, מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלוף. ויתורי על ההגנה לפי סעיף חוק זה, כולל גם את ויתורי על הזכות, לפיה בית המשפט רשאי לקבוע שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת או בתשלום פיצויים או בדרך אחרת.

7.5. ידוע לי, כי על סמך מכתבי זה הסכימה החברה להתקשר בהסכם וכן הסכים ו/או יסכים הבנק לקבל מאת הממשכן את השעבוד הנ"ל.

ולראיה באתי על החתום

שם: מ.ז.

### אישור עורך הדין:

ביום קיימתי שיחת הסבר עם מר/גב' מ.ז. שהיננו/הן/בת זוגו של הממשכן הנ"ל: א. יידעתי את החותם בדבר זכותו של המשעבד להגנה על בית מגוריו במובן זה שבעת מימוש הוא עשוי ליהנות מההגנה של דייר מוגן ו/או מהזכות לקבל דיור חלופי ו/או מהזכות לקבל דיור סביר אחר.

הסברתי לחותם כי הבנק דורש מהמשעבד ובן/בת זוגו לוותר על ההגנות הנ"ל וכי כתוצאה מכך המשעבד זכאי לכל היותר לקבלת סכום שיאפשר לו לשכור דירה למגוריו ולמגורי בני משפחתו הגרים עמו, לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים, הכל כפי שיקבע ראש הוצאה לפועל, אם יקבע.

הסברתי לחותם כי בויתור על ההגנות הנ"ל הוא לוקח על עצמו סיכון במובן זה שכתוצאה ממימוש הדירה הוא עלול להישאר ללא קורת גג לראשו. ב. הפניתי את תשומת לב החותם לסעיפים הקשורים לעניין ויתור החותם על ההגנות המפורטות לעיל.

ג. לאחר ההסבר, החותם הבין את דרישת החברה והבנק הבנק והסיכונים שנטל על עצמו. כמו כן המלצתי לו לקבל ייעוץ משפטי מעורך דינו. אני הח"מ עו"ד מאשר בזה את חתימת הנ"ל.

עו"ד ,

תאריך :



# נספח 1.6.15

## תצהיר

אני הח"מ, , לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת, אחרת אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני בעלת זכויות בנכס מקרקעין הידוע כגוש חלקה תת חלקה בגבעת שמואל;
2. אני מאשרת כי אני בעל הזכויות בדירה הנ"ל.
3. למען הסר ספק אני מאשרת כי אין לי ידועה בציבור.

ולראיה באתי על החתום היום .

---

אני, עו"ד, מאשרת בזאת חתימת בפני על תצהיר זה לאחר שהוזהרה כי עליוה לומר אמת אחרת יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק.

---

תאריך

---

, עו"ד

# נספח 1.6.16

לכבוד

ב"כ היזם (להלן: "הנאמן")

## הנדון: כתב אישור והוראות בלתי חוזרות

אנו הח"מ, ; , שהננו בעלי זכויות בנכס בגבעת שמואל הידוע כגוש חלקה , תת חלקה , (להלן יחד וכל אחד לחוד: "הבעלים"), א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח"פ 515481752 ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח"פ 511611857 (להלן: "היזם"), ממנים בזאת אתכם כנאמנים, בהתאם להוראות הסכם פינני בינוי מותלה שנחתם בינינו לבין היזם ("ההסכם") לגבי המתחם/במקרקעין כהגדרתם בהסכם ("המקרקעין") ובהתאם לכך מאשרים ומורים לך, באופן בלתי חוזר, לפעול כלהלן:

1. בסמוך למועד מסירת הדירות החדשות הראשונות לבעלים, אך בכל מקרה לא קודם לקבלת טופס 4 לבניין החדש הראשון, לפתוח חשבון נאמנות ("חשבון הנאמנות").
2. הכספים בחשבון הנאמנות יושקעו על ידכם בהשקעות סולידיות על פי הנחיות בכתב של היזם.
3. בהתאם להוראות סעיף 32.3 להסכם, היזם יפקיד בחשבון הנאמנות את סכום ההשתתפות, כהגדרתו בהסכם.
4. בהתאם להוראות סעיף 32.2 להסכם, לשלם לאותם בעלים הזכאים לתשלום את סכום ההשתתפות, התשלום יכול להתבצע על בסיס חודשי, רבעוני או אחר.
5. אתם תהיו זכאים לדרוש מן הבעלים פרטי חשבון בנק אליו יבוצע התשלום וכן צילום מסמך בנקאי המעיד על זהות בעלי החשבון.
6. אתם תהיו זכאים לדרוש מאת הבעלים, מעת לעת, מסמכים המעידים על קיום זכאותם לדמי ההשתתפות, כמפורט בסעיף 32.3 להסכם, ותהיה זכאי לעכב תשלום לבעלים שלא ימציאו מסמכים כאמור לשביעות רצונך.
7. ככל שישתנו התנאים באופן השולל מאתנו את תשלום דמי ההשתתפות, אנו נודיע לך על כך בכתב תוך שבעה ימים ממועד השינוי.
8. עם סיום תשלום דמי ההשתתפות, להחזיר כל יתרה הקיימת בחשבון לידי היזם ולסגור את חשבון הנאמנות.
9. הנאמן ידווח לנציגות הדיירים עם העתק לב"כ הדיירים וכן לבעלים הזכאים לקבל דמי ההשתתפות בהתאם להסכם בכל בנין על הפקדת הכספים הנוגעים לדירתו בידי היזם בחשבון הנאמנות – כי סכום ההפקדה הנדרש לשם מימון דמי ההשתתפות לאותו בנין חדש הופקד בידי בצירוף פרטים נדרשים (לרבות סכום ההפקדה ודרכי ההשקעה של הכספים). בנוסף, ימסור הנאמן לנציגות הבעלים אחת לרבעון דוח לגבי המצב הכספי של חשבון הנאמנות וחלוקת התשלומים.

## כללי

10. מונחים על פי כתב הוראות אלה יפורשו בהתאם למשמעותם בהסכם, וזאת אלא אם נקבע לצידיים במפורש אחרת.
11. אין באמור בכתב הוראות זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות המוקנית לך ו/או חובה המוטלת עלינו בהתאם להסכם ו/או להתחייבויותינו בהסכם. ידוע לנו כי הסכמתכם לשמש כנאמנים כפופה לתנאים ולהוראות המפורטות בפרק זה.
12. אתם לא תשארו ואנו פוטרים אתכם באופן בלתי חוזר ומוחלט מכל אחריות בגין חשבון הנאמנות וביצוע התשלומים מתוכו. אתם ו/או מי מטעמכם לא תהיו אחראים לכל נזק אשר

## נספח 1.6.16

ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידכם כנאמנים על פי כתב הוראות זה, ובלבד שפעלתם מתוך כוונה למילוי תפקידכם בתום לב ובהתאם להוראות כתב נאמנות זה.

13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לא תהיו אחראים לכל פעולה שתעשה על ידכם על פי כל הודעה, דרישה, בקשה, הסכמה, אישור או כל מסמך אחר בכתב, אשר הנכם מאמינים בתום לב באמיתותה וכי המסמך הנ"ל נחזה להיות חתום כדין ע"י אותו אדם או גוף אשר הוא מוצג כחתום עליו.

לא תהיו אחראים לכל טעות בשיקול דעת או כל מעשה או מחדל שיבוצעו על ידי החתומים מטה או לכל טעות בדין או בעובדה או לכל דבר אחר שתעשו או שתמנעו מלעשותו בקשר לנאמנות, בלבד שפעלתם בתום לב.

14. במקרה של מחלוקת בכתב או היעדר הסכמה בין בעלים של אותה דירה ו/או בין מי מהם לבין היזם, אשר תובא לידיעתכם, הגורמת או העשויה לגרום לתביעה או דרישה בקשר לכספים שיוחזקו על ידכם בנאמנות, תהיו זכאים לעכב את התשלומים עד לקבלת הסכמה בכתב או הכרעה שיפוטית.

15. בכל מקרה שלדעתכם, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם ו/או בכתב הוראות זה, ככל שנוגעות להוראות שניתנו לכם ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא – אתם רשאים, אך לא חייבים, לפנות לבית-המשפט המוסמך - בהתאם לשיקול דעתכם לשם קבלת הוראות ותהיו זכאים להחזר הוצאותיכם. מובהר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה בו תפעלו בהתאם להוראות בית-המשפט, לא תוטל עליכם אחריות כל שהיא כלפי מי מאתנו. מובהר כי לא תהיה עליך כל חובה להגיב בהליך משפטי בקשר עם מתן הוראות ו/או הליך אחר לגבי ביצוע תפקידך על פי כתב הוראות זה, אלא אם יורה בית המשפט אחרת.

16. עם חלוף התקופה לתשלום דמי ההשתתפות כתב הוראות זה בטל, ואתם משוחררים מכל ההוראות, החובות וההתחייבויות הנובעות מתפקידכם כנאמנים, וזאת ללא כל צורך בקבלת מסמך רשמי מן החתומים מטה, כולם או חלקם, המעיד על שחרורך.

17. כל הוראות מסמך זה המקנות לך שיקול דעת וחופש פעולה תתפרשנה באופן הרחב ביותר וללא כל הגבלה.

18. הוראות מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא יהיו ניתנות לתיקון או שינוי אלא במסמך בכתב שייחתם על ידי כל החתומים מטה ותבוא עליו הסכמתך המפורשת והכתובה.

19. משלוח הודעות לפי כתב הוראות זה יהא בדרכים, באופנים ובמועדים האמורים בהסכם.

20. כל הודעה בכתב אשר תשלח אליך על ידי אחד מיחיד הבעלים ביחס לדירה קיימת מסויימת, תחשב כמחייבת אף את יתר מיחיד הבעלים. ככל שינתנו לך בידי יחיד הבעלים הוראות סותרות – תהיו רשאים שלא לפעול עד לקבלת צו משפטי מתאים.

21. ככל שמספר בעלים של דירת תמורה יהיו זכאים לתשלום דמי השתתפות, יחולקו הכספים בין יחיד הבעלים בחלוקה שווה ביניהם, וזאת ככל שלא יתקבלו אצלך הוראות אחרות בכתב מאושרות כדין בידי עורך דין או על פי ייפוי כוח נוטריוני.

22. אתם תהיו רשאים להודיע לנו, בכל עת, על רצונך לסיים את תפקידך כנאמנה ובלבד שהודעה בכתב כאמור תימסר ליזם ולבעלים, 14 (ארבעה עשר) ימים מראש וימונה/ נאמנה/ים אחר/ים במקומך על ידך, בכפוף לאישור היזם לגבי זהותו של הנאמן החליפי.

**בכבוד רב,**

# נספח 1.6.16

---

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ

---

מגדל הזוהר לבנין בע"מ

## אישור הנאמנים

אנו, הח"מ, טל בנסון עו"ד ויובל טילינגר עו"ד מאשרים קבלת כתב הוראות בלתי חוזר דלעיל ומתחייבים לפעול על פיהן.

---

יובל טילינגר, עו"ד

---

טל בנסון, עו"ד