

תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז 1997 -

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן - החוק), לאחר התייעצות עם הרשם ועם הועדה המייעצת לפי סעיף 4 לחוק (להלן - הועדה), ולענין פרק ג' - באישור שר האוצר לפי סעיף 39ב לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, ולפי סעיפים 18 ו-19 לחוק, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': כללי

1. הגדרות

בתקנות אלה -

"בחינה" - בחינה לקראת קבלת רשיון;

"מפקח" - מי שמשגיח, מטעם הרשם, על הסדר במהלך הבחינה;

"רשיון" - רשיון תיווך במקרקעין לפי החוק.

פרק ב': סדרי הבחינה

2. נוהל הבחינה

(א) הבחינה תהיה בכתב, בשפה העברית או בשפה אחרת שאישר הרשם, לנבחן מסוים.
(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) רשאי הרשם, לאחר התייעצות עם הועדה, לאפשר לנבחן מסוים, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להיבחן בעל-פה בידי צוות בוחנים שתקבע הועדה.

(ג) שאלון הבחינה ייערך בשיטת רב-ברירה.

(ד) משך הבחינה יהיה 90 דקות, זולת אם אישר הרשם לנבחן מסוים, מטעמים שיירשמו, זמן ארוך יותר.

3. קביעת מועד הבחינה וארגונה

הרשם -

(1) יקבע את מועד כל בחינה ומקום עריכתה ויפרסם הודעה על כך ברשומות ובשני עיתונים יומיים לפחות;

(2) ידאג לסידורים הארגוניים הכרוכים בעריכת הבחינה, ויהיה נוכח, הוא או נציגו במהלכה;

(3) ישלח לנבחנים את תוצאות הבחינה.

4. סדרי בחינה

הרשם, לאחר התייעצות עם הועדה -

(1) יקבע בוחנים לכתיבת שאלון הבחינה;

(2) יקבע בודק לבחינה;

(3) יכין את שאלון הבחינה;

(4) יקבע אם ובאילו ספרים רשאי נבחן להשתמש בשעת הבחינה;

(5) יעריך את תוצאות הבחינה לרבות בעקבות ערר לפי תקנה 9.

5. הגשת בקשה

(א) המבקש לגשת לבחינה יגיש על כך לרשם בקשה בכתב, לפי טופס 1 שבתוספת; הבקשה תוגש 30 ימים לפחות לפני מועד הבחינה שפורסם לפי תקנה 3(1).

(ב) לבקשה להיבחן יצורף העתק קבלה על תשלום אגרת הבחינה כאמור בתקנה 12(א)(1).

6. משמעת

(א) נבחן רשאי, בשעת הבחינה, להשתמש במילון או במילוניית אלקטרונית או בחומר אחר שאישר הרשם.

(ב) נבחן שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם לפי תקנת משנה (א), או שנמצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת לבו לדבר, להפסיק בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע ציון לנבחן זה.

7. תוצאות הבחינה

(א) תוצאות הבחינה יצוינו בנקודות שמ0- עד 100.

(ב) נבחן שקיבל בבחינה 60 נקודות לפחות, עבר את הבחינה.

8. הודעה על תוצאות הבחינה

(א) הרשם יודיע לנבחן, תוך 30 ימים מיום הבחינה, את תוצאות בחינתו כפי שקבעה ועדת הבחינה; הודעה כאמור תישלח בדואר רשום לפי המען שמסר הנבחן בעת הגשת הבקשה.

(ב) תוקפן של תוצאות הבחינה יפה ל5- שנים בלבד; לא קיבל נבחן רשיון תוך התקופה האמורה, יצטרך לשוב ולהיבחן.

9. ערר

(א) נבחן שנכשל בבחינה רשאי לערר, בכתב מנומק, על ציון הבחינה שקיבל, תוך 30 ימים מיום שנשלחה לו הודעת הרשם לפי תקנה 8.

(ב) לבדיקה חוזרת של הבחינה נושא הערר יקבע הרשם צוות בוחנים שאת תוצאות בדיקתו ימסור לרשם.

(ג) הרשם ימסור לעורר את תוצאות הערר בדרך האמורה בתקנה 8.

10. פטור מבחינה

(א) בקשה לפטור מבחינה לפי הוראות סעיף 20(ב) לחוק תוגש לרשם לפי טופס 2 שבתוספת, בלווית מסמכים להוכחת גיל המבקש או השכלתו האקדמית, לפי הענין, וכן להוכחת עיסוקו בתיווך במקרקעין בשלוש השנים שהסתיימו ביום כ"ב באדר ב' התשנ"ז (31 במרס 1997).

(ב) להוכחת העיסוק במקרקעין כאמור בתקנת משנה (א) יצרף מגיש הבקשה לפטור גם אישורים מאת רשויות המס על עיסוקו כמתווך במקרקעין, להנחת דעתו של הרשם.

פרק ג': רשיון ואגרות

11. מתן רשיון ופרסום

(א) המבקש רשיון יגיש לרשם בקשה בכתב על כך שצורפו לה תצהיר לפי טופס 3 שבתוספת וכן תצלום הדף הראשון בתעודת הזהות או בדרכון שלו.

(ב) לשם מתן הרשיון יבדוק הרשם כי נתקיימו במבקש התנאים לקבלת רשיון לפי סעיף 5(א) לחוק.

(ג) הרשם יפרסם בהודעה ברשומות את שמות מקבלי הרשיון ומספרי הזיהוי שלהם וכן שמות ומספרי זיהוי של מי שרשיונם הותלה או נשלל.

12. אגרות (תיקון: תשנ"ח, תשנ"ט, תש"ס, תשס"א, תשס"ג, תשס"ו)
(א) אלה האגרות שישולמו:

בשקלים חדשים

בעד -	
410	(1) בחינה - ראשונה או חוזרת
810	(2) אגרה חד-פעמית בעד רישיון ורישום בפנקס
400	(3) אגרה שנתית לחידוש רישיון

(ב) הסכומים הנקובים בתקנת משנה (א) יהיו צמודים למדד וישתנו ב-1 בינואר של כל שנה (להלן - **יום השינוי**), לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי.

(ג) סכום שהשתנה כאמור בתקנת משנה (ב), יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב וסכום של מחצית השקל החדש יעוגל כלפי מעלה.

(ד) בתקנה זו -

"המדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד החדש" - המדד שפורסם בחודש שלפני החודש שקדם ליום השינוי;

"המדד היסודי" - המדד שהיה המדד החדש לענין יום השינוי הקודם.

(ה) המנהל הכללי של משרד המשפטים יפרסם בהודעה ברשומות את נוסח תקנת משנה (א) כפי שהשתנה עקב האמור בתקנות משנה (ב) ו-(ג).

13. אגרה שנתית (תיקון: תש"ס, תשס"ג)

(א) האגרה השנתית כאמור בתקנה 12(א)(3), תשולם לא יאוחר מ-31 במרס של השנה.

(ב) לא שולמה האגרה השנתית במועד כאמור בתקנת משנה (א), יחולו הוראות סעיף 18(ב) לחוק.

(ג) מקבל רישיון לראשונה פטור מתשלום אגרה שנתית בשנה שבה ניתן הרישיון.

2. אני אזרח/תושב מדינת ישראל.

3. נולדתי בתאריך.

4. אינני פושט רגל.

5. לא הורשעתי בעבירה שיש עמה קלון בחמש השנים שקדמו לתאריך הגשת הבקשה לרישיון.

6. לא הוטל עלי מאסר/הוטל עלי מאסר שסיימתי לרצותו ביום.....

7. הרשם הודיע לי כי עמדותי בהצלחה את הבחינה לקראת רשיון שעברתי ביום

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

1 ק"ת תשנ"ז, 1078; תשנ"ח, 125, 962; תשנ"ט, 223; תש"ס, 130, 293; תשס"א, 1048; תשס"ג, 122; תשס"ו, 335.

2 תקנה 4 לתקנות המתווכים במקרקעין (תיקון), התשס"ג-2002 (ק"ת תשס"ג, 122) קובעת לגבי תיקון תקנות 12 ו-13: "4. הוראת מעבר

מי שביום פרסומן של תקנות אלה טרם שילם אגרה לשנת 2002, ישלם עד יום התחילה שליש האגרה הדו-שנתית לפי תקנה 12(א)(3) כנוסחה לפני פרסומן של תקנות אלה; לא שולמה האגרה כאמור - יחולו הוראות סעיף 18(ב) לחוק."

תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז - 1997

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9 ו-19 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו - 1996 (להלן - החוק), ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. פרטי חובה בהזמנה לביצוע פעולת תיווך במקרקעין

בהזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין לפי סעיף 9(א) לחוק, ייכללו לפחות הפרטים הבאים:

- (1) שמות, כתובות ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח;
- (2) סוג העסקה שפעולת המתווך מבוקשת לגביה, כגון: "שכירות", "מכירה";
- (3) תיאור הנכס נושא פעולת התיווך;
- (4) מחיר העסקה המבוקשת, בקירוב;
- (5) הסכום המוסכם של דמי התיווך או שיעור דמי התיווך המוסכם מתוך המחיר שבו תתבצע העסקה, והאם המחיר - לפי אחד מאלה - כולל מס ערך מוסף, כמשמעותו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ה - 1975.

2. תחילה

תחילתן של תקנות אלה ביום כ"ג באדר ב' התשנ"ז (1 באפריל 1997).

3. הוראות מעבר

תקנות אלה לא יחולו על ההתקשרות בין מתווך ולקוח שביום תחילתן של תקנות אלה טרם הסתיימה.