

תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה)(תיקון), התשע"א-2011

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996¹ (להלן - החוק), לאחר התייעצות עם רשם ועם הועדה המייעצת לפי סעיף 4 לחוק, אני מתקין תקנות אלה:

החלפת תקנה 2 .1 במקום תקנה 2 לתקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), התשנ"ז-1997²,
יבוא:

"נושאי הבחינה .2 (א) נושאי הבחינה יהיו כמפורט להלן:

¹ ס"ח התשנ"ו, עמ' 70.
² ק"ת התשנ"ז, עמ' 918; התשס"א, עמ' 728.

- (1) רשימת חיקוקים כלהלן:
- (א) סעיפים 1 עד 26 ו- 39 עד 53 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973³ ;
- (ב) חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970⁴ ;
- (ג) סעיפים 1 עד 5 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982⁵ ;
- (ד) סימנים א' עד ג' בפרק השישי לחוק הירושה, התשכ"ה-1965⁶ ;
- (ה) חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996⁷ ;
- (ו) סעיפים 1 עד 4ב, 5, 14 ופרק ו' לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981⁸ ;
- (ז) סעיפים 12 ו-13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001⁹ ;
- (ח) סעיפים 414, 416, 418 עד 420 ו- 439 עד 444 לחוק העונשין, התשל"ג-1977¹⁰ ;
- (ט) חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹¹, למעט פרקים ד', ו'1, ח', ' סימנים ג' ו- ה' בפרק ט', פרק י' ;
- (י) חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008¹² ;
- (יא) פרק א', סימנים , א', ב', ב1, ו-ג' לפרק ב', סימנים א' עד ה' לפרק ג', פרקים ז', ח', ח1 ו-ט' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965¹³ ;
- (יב) חוק המכר(דירות), התשל"ג-1973¹⁴ ;
- (יג) חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974¹⁵ ;
- (יד) סעיפים 1, 4, 4א, 5(ג), 6, 7, 9 עד 9ג, 15, 16, 17, 19, 39, 49 ו-53 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963¹⁶ ;
- (טו) פרק ה' לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967¹⁷ ;
- (טז) חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960¹⁸ ;
- (יז) סעיפים 1, 4, 5, 7 עד 8 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968¹⁹ ;
- (יח) חוק יסוד:מקרקעי ישראל²⁰ ;
- (יט) חלק א', פרק א' בחלק ב', פרקים א' ו-ב' בחלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב – 1972²¹ ;
- (כ) תקנות הגנת הצרכן (גודל האותיות בחוזה אחיד), התשנ"ה-1995²² ;
- (כא) פרקים ד', ו' ו- ח' לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979²³ ;
- (כב) צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974²⁴ ;
- (כג) צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995²⁵ ;
- (כד) תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997²⁶ ;
- (כה) תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997²⁷ ;
- (כו) תקנות מתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004²⁸ ;

(2) עקרונות ומושגי יסוד בנושאים אלה:

(א) מקרקעין :

(1) זכויות במקרקעין;

(2) דיירות מוגנת;

(3) בעלות משותפת במקרקעין ופירוק שיתוף;

(4) בתים משותפים, רכוש משותף, הצמדות;

(5) דרכי איתור מידע על בעלות ושעבודים של נכסים: לשכת רישום במקרקעין, נסח רישום מקרקעין, רשם המשכונות, מינהל מקרקעי ישראל, חברות משכנות, מנהל אזור יהודה ושומרון, משכון ורישום משכון ברשם המשכונות, מושגי יסוד במשכנתאות;

(6) הבטחת השקעות של רוכשי דירות: הערת אזהרה ומשמעותה;

⁴ ס"ח התשל"א, עמ' 16.

⁵ ס"ח התשמ"ג, עמ' 8; התש"ע, עמ' 514.

⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 63; התשס"ו, עמ' 55.

⁷ ס"ח התשנ"ו, עמ' 70; התשס"ו, עמ' 322.

⁸ ס"ח התשמ"א, עמ' 248; התשס"ח, עמ' 490.

⁹ ס"ח התשס"א, עמ' 436; התשס"ח, עמ' 383.

¹⁰ ס"ח התשל"ז, עמ' 226; התשע"א, עמ' 80.

¹¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשס"ח, עמ' 141.

¹² ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

¹³ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

¹⁴ ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשס"ט, עמ' 328.

¹⁵ ס"ח התשל"ה, עמ' 14; התש"ע, עמ' 281.

¹⁶ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשע"א, עמ' 163.

¹⁷ ס"ח התשכ"ז, עמ' 116; התשע"א, עמ' 78.

¹⁸ ס"ח התש"ך, עמ' 56; התשס"ט, עמ' 326.

¹⁹ ס"ח התשכ"ח, עמ' 204; התשע"א, עמ' 40.

²⁰ ס"ח התש"ך, עמ' 56.

²¹ ס"ח התשל"ב, עמ' 176; התשנ"ט, עמ' 98.

²² ק"ת התשנ"ה, עמ' 1898; התשנ"ו, עמ' 1504.

²³ ק"ת התש"ם, עמ' 386; התש"ע, עמ' 914.

²⁴ ק"ת התשל"ד, עמ' 583; התשס"ח, עמ' 532.

²⁵ ק"ת התשנ"ה, עמ' 1217; התשע"א, עמ' 180.

²⁶ ק"ת התשנ"ד, עמ' 1078; התש"ע, עמ' 397.

²⁷ ק"ת התשנ"ז, עמ' 520 (586).

²⁸ ק"ת התשס"ה, עמ' 159.

(ב) מינהל מקרקעי ישראל:

חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל, דמי הסכמה, דמי היוון, דמי היתר, העברת זכויות במגורים בקרקע עירונית של מנהל מקרקעי ישראל;

(ג) חובות ואיסורים על מתווך במקרקעין;

(ד) מכירות נכסים מיוחדות:

מכירת נכסי עיזבון על ידי עיזבון או מנהל עיזבון, מכירת נכסים אגב הסכם גירושין;

(ה). הוצאה לפועל - הליך כינוס נכסים בהוצאה לפועל;

(ו) תכנון ובניה:

(1) מוסדות תכנון: מועצה ארצית, ועדה מחוזית, ועדה מקומית, ועדה מרחבית, ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה;

(2) תוכניות בניה: תוכנית מיתאר ארצית, תוכנית מיתאר ארצית (תמ"א) 38, תוכנית מיתאר מחוזית, תוכנית מיתאר מקומית, תוכנית מיתאר מקומית ברמה מפורטת, היתר בניה, "הקלה", היתר לשימוש חורג;

(3) זכויות בניה;

(4) שינוי יעוד;

(5) הפקעה;

(6) היטל השבחה;

(ז) מיסוי מקרקעין:

(1) מס שבח;

(2) מס רכישה;

(3) מס ערך מוסף בעסקאות מקרקעין;

(ח) חוזים:

(1) הגדרת חוזה;

(2) זיכרון דברים;

(3) תרופה בשל הפרת חוזה;

(4) חוזה מכר מקרקעין;

(5) חוזה שכירות מקרקעין;

(ט) הצמדת מחירים למדד המחירים לצרכן, למדד תשומות הבניה, למטבע חוץ.

(3) עיקרי פסיקה בנושא תיווך במקרקעין, חוזים ומקרקעין;

(ב) השר, לאחר התייעצות עם הרשם והועדה המייעצת, יפרסם באתר האינטרנט של הרשם ויפקיד לעיון בלשכת הרשם את רשימת פסקי הדין, וכן רשאי הוא לפרסם ולהפקיד כאמור את פירושים של העקרונות ומושגי היסוד שימצא לנכון, הכל בנושאים האמורים בתקנת משנה (א)(2).

תחילה 2. תחילתן של תקנות אלה הוא במועד הבחינה השלישי שלאחר פרסומן .

יעקב נאמן
שר המשפטים

_____ התשע"א

(_____ 2011)

(חמ 2797-3)

