תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), תשנ"ז-1997

משפט פרטי וכלכלה – הסדרת עיסוק – מתווכים במקרקעין

רשויות ומשפט מנהלי – הסדרת עיסוק – מתווכים במקרקעין

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרה | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | נושאי הבחינה | [Go](#Seif2) | 2 |

תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), תשנ"ז-1997[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996 (להלן - החוק), לאחר התייעצות עם הרשם ועם הועדה המייעצת לפי סעיף 4 לחוק, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה, "הבחינה" - הבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין לפי סעיף 5(א)(6) לחוק.

הגדרה

2. (א) נושאי הבחינה יהיו כמפורט להלן:

נושאי הבחינה

תק' תשע"א-2011

(1) רשימת חיקוקים כלהלן:

(א) סעיפים 1 עד 26 ו-39 עד 53 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973;

(ב) חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970;

(ג) סעיפים 1 עד 5 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982;

(ד) סימנים א' עד ג' בפרק השישי לחוק הירושה, התשכ"ה-1965;

(ה) חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996;

(ו) סעיפים 1 עד 4ב, 5, 14 ופרק ו' לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981;

(ז) סעיפים 12 ו-13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001;

(ח) סעיפים 414, 416, 418 עד 420 ו-439 עד 444 לחוק העונשין, התשל"ג-1977;

(ט) חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, 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-2008;

(יא) פרק א', סימנים א', ב', ב'1, ו-ג' לפרק ב', סימנים א' עד ה' לפרק ג', פרקים ז', ח', ח'1 ו-ט' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

(יב) חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;

(יג) חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(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-1963;

(טו) פרק ה' לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967;

(טז) חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

(יז) סעיפים 1, 4, 5, 7 עד 8 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968;

(יח) חוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

(יט) חלק א', פרק א' בחלק ב', פרקים א' ו-ב' בחלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972;

(כ) תקנות הגנת הצרכן (גודל האותיות בחוזה אחיד), התשנ"ה-1995;

(כא) פרקים ד', ו' ו-ח' לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ם-1979;

(כב) צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974;

(כג) צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995;

(כד) תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997;

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

(כו) תקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004;

(2) עקרונות ומושגי יסוד בנושאים אלה:

(א) מקרקעין:

(1) זכויות במקרקעין;

(1א) הסדר מקרקעין, מקרקעין מוסדרים ומקרקעין לא-מוסדרים;

תק' תשע"ו-2016

(2) דיירות מוגנת;

(3) בעלות משותפת במקרקעין (בעלות במושע) ופירוק שיתוף;

תק' תשע"ו-2016

(4) בתים משותפים, רכוש משותף, הצמדות;

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

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

(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 מינהל מקרקעי ישראל, זכויות ביישובים חקלאיים;

תק' תשע"ו-2016

(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 – להיך כינוס נכסים בהוצאה לפועל;

(ו) תכנון ובנייה:

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

(2) תכניות בנייה ורישוי: תכנית מיתאר ארצית, תכנית מיתאר ארצית (תמ"א) 38, תכנית מיתאר מחוזית, תכנית מיתאר מקומית, תכנית מיתאר מקומית ברמה מפורטת, היתר בנייה, "הקלה", היתר לשימוש חורג, תעודת גמר ("טופס 4");

תק' תשע"ו-2016

(3) זכויות בנייה;

(4) שינוי ייעוד;

(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) תרופות בשל הפרת חוזה;

(4) חוזה מכר מקרקעין;

(5) חוזה שכירות מקרקעין;

(ט) הצמדת מחירים למדד המחירים לצרכן, למדד תשומות הבנייה, למטבע חוץ;

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

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

מיום 17.4.2001 (תחולה ממועד הבחינה השני)

**תק' תשס"א-2001**

[ק"ת תשס"א מס' 6100](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6100.pdf) מיום 17.4.2001 עמ' 728

2. נושאי הבחינה יהיו מושגי יסוד בחיקוקים, כולם או חלקם, כמפורט להלן:

(1) חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996, והתקנות שלפיו;

(2) חוק הגנת הצרכן, תשנ"א-1981, סעיפים 1 עד 4 ופרק ו';

(3) חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ~~(פרק א' ופרק ה')~~ פרקים א', ב' ו-ה';

(4) חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-–1970;

(5) חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ~~פרקים א', ב' ו-ט'~~ למעט פרקים ד', ו'1, ח', פרק ט' סימנים א', ג' ו-ה' ופרק י';

(6) חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973;

(7) חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974;

(8) חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ~~חלק א' (פרשנות ותחולה)~~ חלק ב' פרק א', חלק ג' פרקים א' ו-ב';

(9) חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ~~סעיפים 49, 50, 51, 55, 56, 61, 69~~ פרק א', פרק ב' סימנים א', ב', ב1 ו-ג', פרק ג' סימנים א' עד ג', פרקים ז', ח'1 ו-ט';

~~(10) חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963, סעיפים 6, 7, 9(א), 15 ו-17;~~

(10) חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, סעיפים 1, 4, 4א, 6, 7, 9(א), 15, 17, 49 ו-53;

(11) חוק העונשין, תשל"ז-1977, סעיפים 414, 416, 418, 419, 420, 439 עד 444;

(12) חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, פרק א' סעיפים 1, 4, 5, 7א, 7ב, 7ג;

(13) צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשנ"ה-1995;

(14) חוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

(15) חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960;

(16) חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, פרק ה';

(17) חוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב-1962, סעיף 6.

מיום 20.7.2011 (תחולה ממועד הבחינה השלישי)

**תק' תשע"א-2011**

[ק"ת תשע"א מס' 7017](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7017.pdf) מיום 20.7.2011 עמ' 1178

**החלפת תקנה 2**

הנוסח הקודם:

~~נושאי הבחינה~~

~~2. נושאי הבחינה יהיו מושגי יסוד בחיקוקים, כולם או חלקם, כמפורט להלן:~~

~~(1) חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996, והתקנות שלפיו;~~

~~(2) חוק הגנת הצרכן, תשנ"א-1981, סעיפים 1 עד 4 ופרק ו';~~

~~(3) חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 פרקים א', ב' ו-ה';~~

~~(4) חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970;~~

~~(5) חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, למעט פרקים ד', ו'1, ח', פרק ט' סימנים א', ג' ו-ה' ופרק י';~~

~~(6) חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973;~~

~~(7) חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974;~~

~~(8) חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, חלק ב' פרק א', חלק ג' פרקים א' ו-ב';~~

~~(9) חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, פרק א', פרק ב' סימנים א', ב', ב1 ו-ג', פרק ג' סימנים א' עד ג', פרקים ז', ח'1 ו-ט';~~

~~(10) חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, סעיפים 1, 4, 4א, 6, 7, 9(א), 15, 17, 49 ו-53;~~

~~(11) חוק העונשין, תשל"ז-1977, סעיפים 414, 416, 418, 419, 420, 439 עד 444;~~

~~(12) חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, פרק א' סעיפים 1, 4, 5, 7א, 7ב, 7ג;~~

~~(13) צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשנ"ה-1995;~~

~~(14) חוק-יסוד: מקרקעי ישראל;~~

~~(15) חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960;~~

~~(16) חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, פרק ה';~~

~~(17) חוק שמאי מקרקעין, תשכ"ב-1962, סעיף 6.~~

מהבחינה מועד חורף 2017

**תק' תשע"ו-2016**

[ק"ת תשע"ו מס' 7710](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7710.pdf) מיום 8.9.2016 עמ' 2221

(2) עקרונות ומושגי יסוד בנושאים אלה:

(א) מקרקעין:

(1) זכויות במקרקעין;

(1א) הסדר מקרקעין, מקרקעין מוסדרים ומקרקעין לא-מוסדרים;

(2) דיירות מוגנת;

(3) בעלות משותפת במקרקעין (בעלות במושע) ופירוק שיתוף;

(4) בתים משותפים, רכוש משותף, הצמדות;

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

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

(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 מינהל מקרקעי ישראל, זכויות ביישובים חקלאיים;

(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 – להיך כינוס נכסים בהוצאה לפועל;

(ו) תכנון ובנייה:

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

(2) תכניות בנייה ורישוי: תכנית מיתאר ארצית, תכנית מיתאר ארצית (תמ"א) 38, תכנית מיתאר מחוזית, תכנית מיתאר מקומית, תכנית מיתאר מקומית ברמה מפורטת, היתר בנייה, "הקלה", היתר לשימוש חורג, תעודת גמר ("טופס 4");

(3) זכויות בנייה;

(4) שינוי ייעוד;

(5) הפקעה;

(6) היטל השבחה;

כ"ה בסיון תשנ"ז (30 ביוני 1997) צחי הנגבי

שר המשפטים

1. \* פורסמו [ק"ת תשנ"ז מס' 5839](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-5839.pdf) מיום 10.7.1997 עמ' 918.

   תוקנו [ק"ת תשס"א מס' 6100](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-6100.pdf) מיום 17.4.2001 עמ' 728 – תק' תשס"א-2001; ר' תקנה 2 לענין תחולה.

   [ק"ת תשע"א מס' 7017](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/TAK-7017.pdf) מיום 20.7.2012 עמ' 1178 – תק' תשע"א-2011; ר' תקנה 2 לענין תחילה.

   [ק"ת תשע"ו מס' 7710](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7710.pdf) מיום 8.9.2016 עמ' 2221 – תק' תשע"ו-2016; ר' תקנה 2 לענין תחולה.

   2. תקנות אלה יחולו לגבי הבחינות שיתקיימו במועד השני שלאחר פרסומן, ולאחריו. [↑](#footnote-ref-1)