

תקנות המתווכים במקרקעין אתיקה וחובות מקצועיות

תשפ"ד - 2024

עו"ד דנית גאון



מבוא

- **תחולה** התקנות החדשות ייכנסו לתוקף **1-8.3.2025**
- **התקנות כוללות כללי אתיקה למתווכים וחובות מקצועיות**
- **מטרת התקנות:**
 - שיפור השירות ללקוחות
 - הגדרה ברורה של מקצוע המתווך
- **אכיפת התקנות** ועדת משמעת של משרד המשפטים
- **תיעוד** חשיבות שמירת ראיות של כל שלב בתהליך למניעת חשיפה משפטית
- **חתימה טובה**
- **נכסים מסחריים**

○ נעבור עכשיו על כלל התקנות - אני אקרא ואסביר ככל ויש צורך

○ ניתן לרשום שאלות בצ'אט ובסוף אענה על שאלות ומה שלא נספיק אענה במייל שיישלח עם המצגת.

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 14בט ו-19 לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 (להלן – החוק), בהתייעצות עם הרשם והוועדה המייעצת ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': פרשנות

הגדרות

1. בתקנות אלה –

- **"הסכם בלעדיות"** – מסמך בלעדיות שנחתם לפי סעיף 9(ב) לחוק;
- **"טופס הזמנה בכתב"** – הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין כאמור בסעיף 9(א) לחוק;
- **"עסקה במקרקעין"** – עסקה בזכות במקרקעין;
- **"עסקת תיווך"** – התקשרות בין מתווך במקרקעין לאדם, לצורך תיווך במקרקעין;
- **"מתווך במקרקעין"** – אדם שקיבל רישיון לפי סעיף 5 לחוק;
- **"מסמך הצעה להסכם"** – מסמך המהווה הצעה כדין להתקשר בחוזה לעסקה במקרקעין;
- **"נכס"** – זכות במקרקעין נשוא עסקת התיווך;
- **"פעולות שיווק"** – כמשמעותן בסעיף 9(ב)(2) לחוק.

פרק ב': חובות המתווך כלפי הלקוחות

התנהגות מקצועית

2. נוסף על החובות המפורטות בסעיף 8 לחוק, מתווך במקרקעין יעניק **שירות מקצועי**, תוך הקפדה על יושר ועל חובת **תום הלב**, ותוך שמירה על **כבוד המקצוע**, ינהג בלקוחו בכבוד ויעניק לו שירות נאות בסטנדרט מקצועי מקובל.

סעיף 8 לחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996

חובת הגינות וזהירות

8. (א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

(ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות ובסבירות וינקוט אמצעים הראויים בנסיבות הענין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

איסור הפעלת השפעה בלתי הוגנת

3. בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8 לחוק, מתווך במקרקעין **לא יפעיל השפעה בלתי הוגנת** כמשמעותה בסעיף 3 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, **על יחיד להתקשר עימו בעסקת תיווך**.

- **איסור ניצול מצוקתו או חולשתו השכלית או הגופנית של הצרכן**
- **איסור הפחדה, כפייה, או ניצול של חוסר ידע של הלקוח לגבי הנכס, השוק, או תנאי העסקה**
- **איסור הפעלת לחץ פסיכולוגי מוגזם או הפעלת מניפולציות רגשיות על הלקוח**



איסור הטעיה

4. מתווך במקרקעין לא יעשה דבר, במעשה או במחדל, בכתב או בעל פה או בכל דרך אחרת, העלול להטעות אדם בכל עניין מהותי בנוגע לעסקת התיווך או לעסקת המקרקעין, ובכלל זה הצגת נכס ביוזעו שאינו מיועד למכירה או להשכרה.



חובת גילוי וחובת הצגת רישיון תיווך במקרקעין

5. (א) בפנייה ראשונה של מתווך במקרקעין לאדם בנוגע לנכס מסוים יציין המתווך את שמו ואת עובדת היותו מתווך.

(ב) מתווך במקרקעין יציג לפי דרישת אדם המעוניין להתקשר עימו בעסקת תיווך, רישיון תיווך במקרקעין בתוקף בהזדמנות הראשונה לאחר הדרישה.

חובת הסבר ותרגום ללקוח

6. (א) מתווך במקרקעין **יסביר לאדם, לפני חתימתו** של האדם על טופס הזמנה בכתב, **בשפה פשוטה ומובנת, על אודות מהות עסקת התיווך**, לרבות אודות הפרטים המופיעים בטופס הזמנה בכתב; כללה עסקת התיווך תנאים לעניין **בלעדיות - יסביר המתווך גם על משמעויותיה** של עסקת התיווך שניתנה בה בלעדיות כמפורט בסעיף 9 לחוק.
- (ב) מתווך במקרקעין לא יחתים אדם על טופס הזמנה בכתב, אלא לאחר שהוסברו לו הפרטים שפורטו בתקנת משנה (א), בשפה המובנת לו.



- יש להכניס סעיף בהזמנת שירותי תיווך שהוסבר ללקוח בע"פ על פרטי ההזמנה
- הסבר ללקוחות שלא דוברים עברית

מסירת מידע מהותי

7. (א) **במשא ומתן לקראת** כריתתה של עסקת תיווך בנוגע לנכס מסוים, **יגלה מתווך** במקרקעין **אם העסקה במקרקעין היא מכירה על ידי רשות** כמשמעותה בסעיף 34 לחוק המכר, התשכ"ח-1968.

(ב) בלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 8 לחוק, יראו את **המידע שבתוספת הראשונה כמידע בעניין מהותי** הנוגע לנכס **שעל מתווך למסור ללקוחו שאינו בעל הזכות במקרקעין בשפה פשוטה וברורה.**

(ג) **לא ימסור מתווך במקרקעין מידע על המצב התכנוני** ועל אפשרויות תכנוניות לגבי נכס, **אלא אם כן ציין את הפרסום הרשמי שעליו הוא הסתמך**; בתקנת משנה זו - "אפשרויות תכנוניות" - תכניות מופקדות או בקשות להיתר שהוגשו לגבי הנכס והכרזות לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016; "המצב התכנוני" - תוכניות מאושרות החלות על הנכס והיתרים שניתנו לגבי הנכס; "תוכנית", "היתר" - כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

ראה שאלון מתווך לפי התוספת הראשונה

שאלון מתווך לקונה נכס



הגעת למקום הנכון

טופס מידע לרוכש

בהתאם לתקנה ל(ב) לתקנות המתווכים במקרקעין

שם המתווך: _____ מס' רישיון: _____ שם המשרד: אנגלו סכסון _____ כתובת: _____

בעלי הזכויות בנכס: _____

אמצעי זיהוי בעלי הזכויות: נסח רישום/אישור זכויות במ"ח/חברה משכנת. סוג הזכות: בעלות/חכירה לדרורות/שכירות/אחר _____

גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____ עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____ דירה: _____ קומה: _____ ("הנכס")

מס' חדרים: _____ מס' מרפסות: _____ מס' חניות: _____ מקורה/לא מקורה מיקום: _____ מס' מחסנים: _____ מיקום: _____

מס' מעליות: _____ שטח הנכס: _____ מ"ר לפי: נסח טאבו/חשבון ארנונה/אישור זכויות במ"ח/חב' משכנת/מודד מוסמך/שמאות/אחר _____

קיום מחזיק בנכס (שאינו בעל הזכויות): כן/לא _____ מועד יציאת המחזיק מהנכס: _____ מועד מסירת החזקה בנכס: _____

העסקה הינה מכירה ע"י רשות במסגרת הליכים משפטיים: כן/לא _____

הנכס הינו קרקע חקלאית שאינה זמינה לבניה: כן/לא _____

הנכס הינו דירה שאינה ראויה למגורים/הבניין הוכרז כבניין מסוכן (מידע ממחלקת ההנדסה ברשות המקומית): כן/לא _____

מחיר מבוקש בקירוב: _____ ₪

בשכירות: סכום ארנונה לחודש: _____ ₪, תשלומי חובה נוספים בקירוב: _____ ₪ (דמי ניהול ואחזקה וכו').

הערות: _____

(ד) מתווך במקרקעין **ימסור ללקוח המבקש לרכוש או לשכור נכס, שאלון שמילא בעל הזכות בנכס**, הכולל את הנושאים המפורטים בתוספת השנייה; **סירב בעל הזכות** בנכס למסור את התייחסותו בנושאים האמורים, כולם או חלקם, **יציין המתווך את הסירוב** למסור את התייחסותו, כולה או חלקה, לשאלון, **לאחר שעשה מאמץ סביר לקבלה**; הרשם רשאי לפרסם באתר האינטרנט שלו את נוסח השאלון.

• שאלון למוכר

- חובה למסור ללקוח שימלא לפי ידיעתו/בדיקתו
- המוכר לא חייב למלא - המתווך נדרש לעשות מאמץ סביר
- חובה להוגיע לקונה אם המוכר סירב למלא את הטופס
- אם המתווך מגלה טעות חייב לתקן

ראה שאלון מוכר לפי התוספת השנייה

שאלון מוכר נכס



טופס שאלון בעל הזכות בנכס

בהתאם לתקנה 7(ד) לתקנות המטובים במקרקעין

העסקה: מכירה/ השכרה

מידע הנכס במקרקעין

סוג הנכס: דירה/בית פרטי/מגרש/מסחרי/אחר _____ גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____ עיר: _____
רחוב: _____ מס': _____ דירה: _____ ("הנכס")

מצב פיזי - ליקויים בנכס

רטיבויות: כן / לא נא לפרט: _____

תשתיות פגומות - בעיות במערכות חשמל/מים/גז/ביוב/חימום תת רצפתי: כן / לא נא לפרט: _____

ליקויים אחרים: כן / לא נא לפרט: _____

מצב משפטי ותכנוני

הבניין הוכרז כבניין מסוכן (מידע רשמי ממחלקת ההנדסה ברשות המקומית): כן/לא _____

חריגות בנייה בנכס: כן / לא נא לפרט: _____

מגבלות תכנוניות על הנכס (כגון שימושים מותרים, צווי הגבלה): כן / לא נא לפרט: _____

האם קיימות תביעות משפטיות/הליכים משפטיים ו/או הליכים פליליים התלויים ועומדים בקשר לנכס? כן / לא נא לפרט: _____

מידע נוסף

האם יש חוריד מקצועית הקשורה לנכס (למעט שמאות)? כן / לא נא לפרט ולצדף:

האם יש צורך בהחזקה או שימוש או טיפול מיוחדים כדי למנוע פגיעה למשתמש/לאדם/לרכוש (מערכת השקיה/בית חכם וכו')? כן / לא נא לפרט:

האם קיימים מטרידים בנכס הפוגעים באיכות החיים (רעש/רוח/קרינה/אחר)? כן / לא נא לפרט:

האם יש חובות או שעבודים על הנכס? כן / לא נא לפרט:

האם ישנן זכויות בנייה נוספות שטרם נוצלו? כן / לא נא לפרט:

האם קיימים שוכרים בנכס? כן / לא. אם כן, מועד יציאה מהנכס _____ מהו משך חוזה השכירות ומידע נוסף על החוזה:

מחיר מבוקש _____ זה מבקש לא להעביר אלי הצעות מסוג:

מועד מסירת הנכס: _____

הערות: _____

הצהרה

אני החתום מטה, בעל הזכות הרשומה בנכס, מצהיר בזאת כי, למיטב ידיעתי, כל המידע שסמרתו בטופס זה הינו נכון ומדויק וכי הנני האחראי הבלעדי למסגרת המידע שלעיל.

תאריך

שם מלא

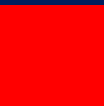
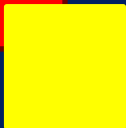
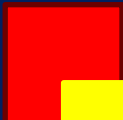
חתימה

מסירת מסמכים ושמירתם



8. מתווך במקרקעין ימסור ללקוחו **העתק מטופס ההזמנה** בכתב, **מהסכם הבלעדיות ומכל מסמך** אחר הנוגע לעסקת התיווך או לעסקת המקרקעין שנדרש לעורכו בכתב לפי כל דין, **וישמור עותק** ממסמכים אלה לתקופה של שבע שנים לפחות מיום חתימתם, בלי לפגוע בהוראות חוק אחר.

- חובה למסור ללקוח עותק חתום של הזמנת שירותי התיווך והבלעדיות
- חובה למסור ללקוח כל מסמך אחר שקשור לנכס כגון חו"ד, שאלון מוכר וכו'
- יש למסור תוך זמן סביר ובסמוך לחתימה
- שמירת עותק 7 שנים - התיישנות



חובת גילוי על קשר עם גורמים אחרים

9. מתווך במקרקעין **יגלה, בכתב, לאדם המבקש להתקשר עימו בעסקת תיווך, על כל תשלום או טובת הנאה, בכסף או בשווה כסף, שהוא מקבל או עשוי לקבל מגורם שאינו צד** לעסקת המקרקעין, בקשר לעסקת המקרקעין או לעסקת התיווך, ויפעל בעניין זה כאמור בסעיף 10 לחוק.

- **סעיף לא חדש אבל חשוב!**
- אם למתווך יש עניין אישי בנכס או בעסקה (דוג': נכס של המשפחה) ניתן **לגבות דמי תיווך**, אך נדרש יידוע **והסכמה בכתב מהלקוח**.

גילוי ענין אישי

10. מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו ענין אישי במקרקעין או בעסקה, אלא אם כן גילה ללקוחו את ענינו האישי כאמור וקיבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב; בסעיף זה, "ענין אישי" – לרבות ענין אישי של קרובו של המתווך במקרקעין או של גוף שהמתווך או קרובו הם בעלי שליטה בו; לענין זה, "בעל שליטה" ו"קרוב" – כהגדרתם בסעיף 4א(ד), בשינויים המחויבים.

שימוש במידע למטרה שלשמה נמסר

10. (א) מתווך במקרקעין לא יעשה שימוש במידע שהובא לידיעתו על ידי הלקוח או מי מטעמו, ובכלל זה בפרטי התקשרות של הלקוח או של אדם אחר, במידע כהגדרתו בסעיף 7 לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, ובמידע על אודות נכס מסוים, שלא לצורך, שבעבורו נמסר לו המידע, אלא בהסכמתו המפורשת של הלקוח שמסר את המידע.

(ב) מתווך במקרקעין לא יעשה שימוש בפרטי התקשרות שקיבל מאדם המתעניין בעסקת מקרקעין, כדי להציע לאותו אדם עסקת מקרקעין אחרת, אלא אם כן התקיימו כל אלה:

(1) המתווך הודיע לאותו אדם כי פרטי ההתקשרות שמסר ישמשו לצורך הצעות לעסקאות מקרקעין דומות אחרות;

(2) המתווך הודיע לאותו אדם במפורש על זכותו לסרב, נתן לו הזדמנות להודיע כי הוא מסרב לשימוש בפרטי ההתקשרות ואותו אדם לא עשה כן.

(ג) אדם שלא סירב לשימוש בפרטי ההתקשרות שלו לאחר שניתנה לו הזדמנות לפי תקנת משנה (ב)(2), יהיה רשאי בכל עת להודיע למתווך על סירובו לקבל הצעות לעסקאות מקרקעין אחרות, ויראו זאת כסירוב לעניין אותה תקנת משנה.

שמירה על סודיות של מי שמועסק ע"י מתווך במקרקעין במשימות מינהליות

11. מתווך במקרקעין **ינקוט את האמצעים המתאימים** כדי להבטיח שמועסק על ידיו במשימות מינהליות יפעל כאמור בסעיף 11 לחוק.

איסור גילוי ידיעה

11. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 8 ו-10, מתווך במקרקעין או המועסק על ידיו לא יגלה לאיש, שלא בהסכמת הלקוח, כל ידיעה שהובאה לידיעתו על ידי הלקוח או מטעמו, זולת אם הוא חייב לגלותה לפי כל דין.

איסור התניית שירות בשירות

12. **לא יתנה** מתווך במקרקעין מתן שירותי תיווך במקרקעין בקניית שירות אחר ממנו או מאדם אחר.

תיווך במקרקעין ושירותים נוספים

13. **מתווך במקרקעין המעניק שירותים נוספים**, אשר אינם תיווך במקרקעין, **יבחין במפורש ובכתב בין סכום דמי התיווך שהלקוח עשוי להיות מחויב לשלם בעד עסקת התיווך ובין סכומים הנגבים בעד השירותים הנוספים**, ויעדכן את הלקוח בכך.

חובת העברת הצעות ללקוח

14. מתווך במקרקעין **יעביר ללקוחו בתוך זמן סביר, כל הצעה שקיבל** מצד המבקש להתקשר בעסקת המקרקעין, ויפעל בעניינים אלה לפי הוראות הלקוח.

- **חובה** להעביר למוכר כל הצעה תוך זמן סביר, אלא אם המוכר סרב
- חשוב לתעד בכתב



איסור הערמת קשיים לקשר ישיר בין הצדדים לעסקת מקרקעין

15. מתווך במקרקעין אשר התקשר עם לקוח בעסקת תיווך, לא ימנע מלקוח המבקש לקיים קשר ישיר עם צד אחר במשא ומתן לעסקת מקרקעין, קיום קשר כאמור, ולא יקשה עליו, אלא אם כן סירב הצד האחר לקיים עימו קשר ישיר.

- אסור למתווך למנוע קשר ישיר אלא אחד הצדדים סרב
- לתעד בכתב כמובן
- העיתוי - על פניו יש למסור מיד. לנו נראה הגיוני יותר למסור כאשר מזהים רצינות.

מתווך הפועל בניגוד להוראות חוק השכירות והשאיילה

16. מתווך במקרקעין לא יפעל בניגוד להוראות סעיף 25ט(ב)(3) לחוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971.

(ב) השוכר לא יישא במישרין בתשלומים שאינם מפורטים בסעיף קטן (א), ובכלל זה בתשלומים אלה:

(3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א), ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר.

ייצוג של יותר מצד אחד לעסקת המקרקעין

17. מתווך במקרקעין אשר מעניק **שירותי תיווך במקרקעין ליותר מצד אחד** בעסקת מקרקעין מסוימת, ינהג בדרך המפורטת להלן:

(א) הוא **יידע מראש ובכתב** את כל לקוחותיו בעסקת המקרקעין המסוימת על כך שהוא מעניק את שירותיו ליותר מצד אחד בעסקת המקרקעין;

(ב) הוא **יתעד בכתב את כל ההצעות שהועברו באמצעותו** לצדדים שלהם הוא מעניק שירותי תיווך באשר לעסקה במקרקעין.

- ייצוג כפול - חובת יידוע.

- בהתאם לפסיקה בבימ"ש העליון אין חובה לחשוף בפני הצדדים את גובה העמלה עד 2% מכל צד.

שיווק נכסים שלא בהסכמת בעל הזכות בנכס

18. (א) מתווך במקרקעין **לא יבצע פעולות שמטרתן תיווך** במקרקעין, לרבות **פעולות השיווק, בלא הסכמת בעל הזכות בנכס**; ואם היה הנכס דירת מגורים או בבעלותו של יחיד - לא יבצע מתווך פעולות כאמור אלא אם כן ניתנה לו הסכמת בעל הזכות בנכס, **בכתב** או בכל דרך מתועדת אחרת.

(ב) מתווך **במקרקעין יחדול מביצוע פעולות שיווק אם ביקש ממנו בעל הזכות** בנכס לעשות כן, **למעט** פעולות שיווק של נכס **בתוך תקופת בלעדיות** שהמתווך רשאי לבצע מכוח הסכם עם הלקוח; מתווך במקרקעין יחדול מביצוע פעולות שיווק מכוח הסכם בלעדיות בתום תקופת הבלעדיות, אלא אם כן קיבל הסכמה מבעל הזכות בנכס לפי סעיף קטן (א) להמשיך בביצוע הפעולות.

חובת פרסום היות המפרסם מתווך במקרקעין

19. (א) **מתווך במקרקעין יציין בכל פרסום מטעמו** שהוא פעולת שיווק את שמו, **היותו מתווך** במקרקעין **ואת מספר רישונו**.

(ב) בלי לגרוע מהאמור בתקנת משנה (א), בכל פרסום של נכס שבו מצוינים פרטי התקשרות עם מתווך במקרקעין, יציין המתווך את עובדת היותו מתווך ואת הפרטים האמורים בתקנת משנה (א), **ואולם בפרסום כאמור בעיתון** די אם יציין המתווך את עובדת **היותו מתווך** במקרקעין.

(ג) מתווך במקרקעין **יסיר פרסום** מטעמו או יעדכן בהקדם האפשרי **אם נכס שפרסם כבר אינו מיועד למכירה או להשכרה**.

ברגע שהנכס נמכר או לא אקטואלי יש להסיר אותו בהקדם האפשרי.

פרק ג': חובות ואיסורים כלפי חברים למקצוע

שמירה על כבוד עמיתים למקצוע

20. מתווך במקרקעין **ינהג בכבוד ובהגינות כלפי עמיתו** למקצוע, זאת בלי לפגוע בחובת הנאמנות ללקוחותיו.



שיתוף פעולה עם מתווכים במקרקעין אחרים

21. מתווך במקרקעין **רשאי לשותף פעולה עם מתווכים במקרקעין** אחרים בשירותי התיווך שהוא מעניק ללקוח, **ובלבד** שאין בשיתוף הפעולה **כדי לפגוע**, בדרך זו או אחרת, **בלקוחו**.

פרק ד': חובות ואיסורים נוספים

שמירה על כבוד הזולת

22. מתווך במקרקעין **ינהג בכבוד, בהגינות ובמקצועיות כלפי צד לעסקת מקרקעין** שהוא אינו מעניק לו שירותי תיווך בעסקה.



איסור פעולות משפטיות

23. (א) בלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12 לחוק, מתווך במקרקעין **לא יערוך או ימסור למי מהצדדים מסמך הצעה להסכם או זיכרון דברים** לעסקה במקרקעין.

(ב) **מתווך במקרקעין שהוא עורך דין לא יבצע פעולות שיוחדו לעורך דין** לפי סעיף 20 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961 (בתקנות משנה זו - פעולות משפטיות) **לגבי נכס שהוא פועל או פעל לגביו כמתווך**, ולא יעסוק בתיווך במקרקעין לגבי נכס שהוא ביצע לגביו פעולות משפטיות כאמור, **זולת אם חלפו 3 שנים** בין ביצוע הפעולות האמורות לבין העיסוק בתיווך כאמור.

איסור פעולות שמאיות

24. (א) **מתווך במקרקעין שאינו שמאי מקרקעין לא יעסוק בשומת מקרקעין** ולא יעשה פעולות שיוחדו לשמאי מקרקעין, לפי סעיף 13 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001; לעניין תקנה זו, "שומת מקרקעין" - כהגדרתה בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001.

(ב) מתווך מקרקעין שהוא שמאי מקרקעין **לא יערוך שומת מקרקעין לגבי נכס שהוא פועל או פעל לגביו כמתווך** ולא יעסוק בתיווך במקרקעין לגבי נכס שהוא ערך לגביו שומה, **זולת אם חלפו 3 שנים** בין עריכת השומה לבין פעולות התיווך.

- למתווך אסור לתת שומה

- ניתן לתת אומדן מחיר בדגש לכך שלא מדובר בשמאות

איסור גביית דמי תיווך כצד לעסקה

25. מתווך במקרקעין **לא יגבה דמי תיווך מלקוח בעד עסקה במקרקעין שבה קיימת לו זכות** במקרקעין.

○ למתווך אסור לגבות דמי תיווך על נכס אישי שהוא מוכר



איסור גביית כספים שאינם דמי תיווך

26. (א) מתווך במקרקעין **לא יגבה כספים**, במישרין או בעקיפין, מאדם, בעד שירותי תיווך במקרקעין, אלא בהתאם

לסעיף 14 לחוק, ובכלל זה לא יגבה בעד תיווך במקרקעין **דמי קדימה או דמי רצינות** לצורך קבלת שירותי

התיווך, או תשלום בשל **חידוש חוזה או מימוש אופציה** בחוזה.

(ב) מתווך במקרקעין **לא יתנה מתן שירותי תיווך בתשלומים** כאמור בתקנת משנה (א).

המלצה על שירותים נוספים

27. מתווך במקרקעין אשר סבור שיש צורך במתן שירות על ידי בעל מקצוע אחר, בנוגע למאפיין מהותי של עסקת המקרקעין או של הנכס, יעדכן את הלקוח בצורך זה, כדי שהלקוח יוכל להזמין בעל מקצוע אחר כנדרש, על פי שיקול דעתו.



תחילה

28. תחילתן של תקנות אלה שישנה חודשים מיום פרסומן.

תוספת ראשונה

(תקנה 7(ב))

- (1) מידע רשמי בנוגע לבעלי הזכויות בנכס ואופן זיהויו של הנכס באמצעות אחד מאלה כשהוא מעודכן: נסח רישום, ואם טרם נרשמו הזכויות - אישור בדבר הזכויות במקרקעין הרשומות ברשות מקרקעי ישראל, ובהעדר רישום ברשות מקרקעי ישראל - אישור נותן שירות כמשמעותו בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), התש"ס-1999 (בתוספת זו - נותן שירות);
- (2) שטח הנכס והמקור לקביעת השטח שהוא אחד מאלה: חשבון הארנונה, מרשם המקרקעין או הרישום המתנהל ברשות מקרקעי ישראל או בידי נותן שירות לפי העניין או דוח מדידה שערך מודד כהגדרתו בפקודת המדידות;
- (3) מספר חדרים, קיומם של מרפסות, חניות ומחסנים, ומיקומם, הקומה שבה ממוקם הנכס וקיומה של מעלית;
- (4) קיומו של מחזיק בנכס שאינו הבעלים, מועד יציאתו של המחזיק ומועד מסירת החזקה בנכס;
- (5) בעסקה של מכר זכות במקרקעין בקרקע אשר אינה זמינה לבנייה, על המתווך במקרקעין לפעול בהתאם לתקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבנייה), התשע"ז-2016, ולספק מידע על חוסר הזמינות ללקוח;
- (6) היות הנכס דירה שאינה ראויה למגורים כהגדרתה בסעיף 25א לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971;
- (7) המחיר המבוקש בעד הנכס;
- (8) בעסקה של שכירות במקרקעין - תשלומי החובה הנוספים, בקירוב, החלים על המחזיק באותו הנכס, ובכלל זה תשלומי ארנונה וכן תשלומים שחלים על בעל הזכות בנכס שיחולו על השוכר, כגון השתתפות בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף.



טופס מידע לרכוש

בהתאם לתקנה 7(ב) לתקנות המיתווים במקרקעין

שם המתווך: _____ מס' רישיון: _____ שם המשרד: אנגלו סכסון כתובת: _____

בעלי הזכויות בנכס: _____

אמצעי זיהוי בעלי הזכויות: נסח רישום/אישור זכויות רמ"א/חברה משכנת. סוג הזכות: בעלות/חכירה
לדורות/שכירות/אחר _____

גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____ עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____ דירה: _____ קומה: _____
("הנכס")

מס' חדרים: _____ מס' מרפסות: _____ מס' חניות: _____ מקורה/לא מקורה מיקום: _____ מס' מחסנים: _____
מיקום: _____

מס' מעליות: _____ שטח הנכס: _____ מ"ר לפי: נסח טאבו/חשבון ארנונה/אישור זכויות רמ"א/חב' משכנת/מודד
מוסמך/שמאות/אחר _____

קיום מחזיק בנכס (שאינו בעל הזכויות): כן/לא מועד יציאת המחזיק מהנכס: _____ מועד מסירת החזקה
בנכס: _____

העסקה הינה מכירה ע"י רשות במסגרת הליכים משפטיים: כן/לא _____

הנכס הינו קרקע חקלאית שאינה זמינה לבנייה: כן/לא _____

הנכס הינו דירה שאינה ראויה למגורים/הבניין חופרז כבניין מסוכן (מידע רשמי ממחלקת ההנדסה ברשות
המקומית): כן/לא _____

מחיר ממוקש בקירוב: _____

שם _____

בשכירות: סכום ארנונה לחודש: _____ ש, תשלומי חובה נוספים בקירוב: _____ ש (דמי ניהול
ואחזקה וכו').

הערות: _____

אישור

אני הח"מ, שם ושם משפחה, ת.ז. _____ מרחוב _____ מאשר בזאת כי קיבלתי
מהמתווך טופס מידע לרכוש עם כל המידע המהותי לנכס.

כמו כן, הנני מאשר כי קיבלתי שאלון חתום ע"י בעל הנכס/ כי גמסר לי שבעל הנכס סרב למלא את השאלון.

חתימה

תאריך

תוספת שנייה

(תקנה 7(ד))

(1) רטיביות בנכס;

(2) חריגות בנייה בנכס;

(3) ליקויים מהותיים בתשתיות הנכס, לרבות מים, חשמל, ביוב וגז;

(4) מידע רשמי ממחלקת ההנדסה ברשות המקומית בנוגע לסטטוס "בניין מסוכן";

(5) תביעות הנוגעות לנכס או לזכויות בו, ובכלל זה הליכים פליליים הנוגעים לבניית הנכס או לשימוש בו והליכים משפטיים;

(6) חוות דעת מקצועיות הנוגעות לנושאים מהותיים באשר לנכס, למעט חוות דעת שמאיות;

(7) צורך בהחזקה מיוחדת או בשימוש בדרך מיוחדת כדי למנוע פגיעה למשתמש בו או לאדם אחר או לנכס תוך שימוש רגיל או טיפול רגיל של הנכס;

(8) ליקויים אחרים בנכס;



טופס שאלון בעל הזכות בנכס

בהתאם לתקנה 7(ד) לתקנות המתוקנים במתקנת

העסקת: סוכר/ה/השכרה

תיאור הנכס במתקנת

סוג הנכס: דירה/בית פרטי/מגרש/מסחר/אחר _____ גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____ עיר: _____
רחוב: _____ מס': _____ דירה: _____ ("הנכס")

מצב פני - ליקויים בנכס

רטיבויות: כן / לא נא לפרט: _____

תשתיות פגומות - בעיות במערכות חשמל/מים/גז/ביוב/חימום תת רצפתי: כן / לא נא לפרט: _____

ליקויים אחרים: כן / לא נא לפרט: _____

מצב משפטי ותכנון

הבניין חוכר/בניין מסוכן (מידע רשמי מנהלת התנועה ברישוי המקומית): כן/לא

חריגות בנייה בנכס: כן / לא נא לפרט: _____

מגבלות תכנוניות על הנכס (כגון שינושים מתירים, צווי הגבלה): כן / לא נא לפרט: _____

האם קיימות תביעות משפטיות/הליכים משפטיים /או הליכים פליליים התלויים ועומדים בקשר לנכס? כן / לא נא לפרט: _____

מידע נוסף

האם יש חוריד מקצועית הקשורה לנכס (למעט שמאות)? כן / לא נא לפרט ולצורך: _____

האם יש צורך בהחזקה או שימוש או טיפול מיוחדים כדי למנוע פגיעה למשתמש/לאדם/לרכוש (פערכת השקיה/בית חם וכו')? כן / לא נא לפרט: _____

האם קיימים טענות בנכס המגעים באיכות החיים (רעש/רוח/קרינה/אחר)? כן / לא נא לפרט: _____

האם יש חובות או שעבדים על הנכס? כן / לא נא לפרט: _____

האם ישנן זכויות בנייה נוספות שטרם נוצלו? כן / לא נא לפרט: _____

האם קיימים שוכרים בנכס? כן / לא. אם כן, מועד יציאה מהנכס _____ מהו משך חוזה השכירות ומידע נוסף על החידוש: _____

מחיר מוכרש _____ או אבקש לא להעביר אלי הצעות מסוג: _____

מועד מסירת הנכס: _____

הערות: _____

הצהרה

אני החתום מטה, בעל הזכות הרשומה בנכס, מצהיר בזאת כי, לטיב ידיעתי, כל המידע שמסרתי בטופס זה הינו נכון ומדויק וכי הנני האחראי הבלעדי לנכונות המידע שלעיל.

חתימה

שם מלא

תאריך