

תקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח על ההתמחות), התשס"ד-2004¹

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 7(א)(3), 11(ב), 15 ו-43 לחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001² (להלן - החוק) ובהתייעצות עם מועצת שמאי המקרקעין, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': מאמנים

1. (א) אימון מתמחים התמחות על פי החוק תהיה אצל שמאי מקרקעין העוסק בשומת מקרקעין, שהמועצה אישרה לו, לבקשתו, לאמן מתמחים, אם עסק בשומת מקרקעין בשלוש מתוך שש השנים שקדמו להגשת בקשתו (להלן - מאמן).

(ב) מאמן רשאי לאמן מתמחה אחד בלבד; ואולם, שמאי מקרקעין העוסק בשומת מקרקעין רשאי, באישור המועצה, לאמן שני מתמחים, אם עסק בשומת מקרקעין במשך שבע מתוך עשר השנים שקדמו להגשת בקשתו להיות מאמן.

(ג) בלי לגרוע מהוראות תקנת משנה (ב), רשאית המועצה להתיר למאמן, לתקופה שלא תעלה על שלושה חודשים, לאמן מתמחה נוסף על האחד או השניים, לפי העניין.

(ד) לענין תקנה זו יראו שמאי מקרקעין כעוסק בשומת מקרקעין אם הוא עוסק בשמאות מקרקעין לפחות שלוש שעות בשבוע במוצע, במשרדו או במקומות שבהם נעשית, דרך כלל, עבודת שמאי.

2. (א) בקשה לאישור כמאמן שמאי מקרקעין המבקש להיות מאמן על פי תקנות אלה יגיש על כך בקשה למועצה.

(ב) המועצה רשאית לדרוש מהמבקש להמציא פרטים ומסמכים ככל שתראה לנכון, ולדרוש מהמבקש לאמת את בקשתו בתצהיר.

(ג) אישרה המועצה את הבקשה רשאי המבקש לאמן מתמחים החל ביום אישור הבקשה; ואולם רשאית המועצה, מטעמים שיירשמו, לאשר תחילת רשות לאמן ממועד שלא יקדים ביותר מחודש את מועד הגשת הבקשה, ובלבד שבאותו מועד היה המבקש כשיר לאמן.

¹ ק"ת התשס"ד, עמ' 196.

² ס"ח התשס"א עמ' 436.

- העסקת מתמחים
3. לא יעסיק מאמן מתמחה אלא בעבודת שמאות מקרקעין.
- סייג לאימון
4. (א) לא יאמן שמאי מקרקעין מתמחה אם מתקיימת תלות של שמאי המקרקעין במתמחה או שהשמאי נתון למרות המתמחה.
- (ב) המועצה רשאית, להתיר למאמן לחרוג מהוראות תקנת משנה (א), מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- ביטול אישור לאמן
5. המועצה רשאית, לאחר שנתנה למאמן הזדמנות לטעון טענותיו לפנייה, לבטל אישורו לאמן, אם נתקיים אחד מאלה:

(1) המועצה נוכחה לדעת כי השמאי לא מילא כראוי את תפקידו כמאמן;

(2) השמאי הורשע בעבירה משמעתית ולאור הרשעתו סבורה המועצה שאין הוא ראוי לשמש מאמן.

פרק ב': מתמחים והתמחות

- רישום מתמחים
6. (א) המועמד להיות שמאי מקרקעין (להלן - מועמד) רשאי להירשם כמתמחה לאחר שעמד בהצלחה בבחינות המוקדמות וכן בבחינה בחוקים ופקודות ובבחינה בעקרונות שומה - חלק א', זולת אם קיבל פטור.
- (ב) מועמד המבקש להתמחות יגיש למועצה בקשה להירשם כמתמחה ויצרף לבקשתו תצהיר לפי טופס 1 שבתוספת ומסמכים המוכיחים שהוא רשאי להירשם, לרבות אישור על תשלום אגרה לפי הפרק השישי לתקנות שמאי מקרקעין, התשכ"ג-1963³ (להלן - תקנות התשכ"ג), וכן כתב התחייבות לפי טופס 2 שבתוספת מאת מאמן שקבלו כמתמחה.
- (ג) סירבה המועצה לרשום מועמד כמתמחה, תודיע למועמד את נימוקיה בכתב.
- תחילת התמחות
7. אושרה בקשת מועמד להתמחות, יראו כיום תחילת התמחותו את התאריך הנקוב בכתב ההתחייבות של המאמן או את התאריך שבו נתקבלה הבקשה במשרדי המועצה, לפי המאוחר.

³ ק"ת התשכ"ג, עמ' 1443.

8. (א) מאמן המבקש להפסיק את התמחותו של מתמחה אצלו, יודיע על כך למועצה ולמתמחה 21 ימים מראש לפחות, זולת אם קיבל היתר מיושב ראש המועצה להפסיק את ההתמחות במועד מוקדם יותר.

(ב) מתמחה המבקש להפסיק את התמחותו אצל המאמן, יודיע על כך למועצה ולמאמן 21 ימים מראש לפחות, זולת אם קיבל היתר מיושב ראש המועצה להפסיק את התמחותו במועד מוקדם יותר.

(ג) מתמחה שהפסיק את התמחותו אצל מאמנו ומבקש להמשיך בה אצל מאמן אחר, לא יעשה כן אלא באישור המועצה; המועצה רשאית, על אף האמור בתקנה 7 ומטעמים מיוחדים שיירשמו, לאשר כיום תחילת ההתמחות אצל המאמן האחר תאריך מוקדם מן התאריך הנזכר בכתב ההתחייבות של המאמן האחר, ובלבד שלא יאושר כיום תחילת ההתמחות אצל המאמן האחר תאריך המקדים ביותר מ- 30 ימים את התאריך שבו נתקבלה הבקשה אצל המועצה.

(ד) מתמחה שהפסיק את התמחותו אצל מאמנו לפני שחלפו חודשיים מתחילת ההתמחות אצל אותו מאמן - לא תבוא תקופת ההתמחות אצלו במניין, זולת אם החליטה המועצה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להכיר בתקופה האמורה או במקצתה.

(ה) המועצה רשאית לדרוש מהמתמחה וממאמנו פרטים נוספים על נסיבות הפסקת ההתמחות.

(ו) הפסיק מתמחה את התמחותו לתקופה העולה על ששה חודשים רצופים, רשאית המועצה שלא להביא בחשבון את תקופת ההתמחות שקדמה להפסקת ההתמחות, כולה או מקצתה.

9. לא יעבוד מתמחה בעבודה קבועה זולת ההתמחות אלא בהיתר מאת המועצה; המועצה רשאית שלא להביא בחשבון תקופת התמחות תקופה שהמתמחה עבד בה ללא היתר כאמור, אם סברה כי העבודה פגעה במהלך התקין של ההתמחות.

עבודה אחרת

10. (א) לא ייעדר מתמחה ממקום התמחותו יותר מ-30 ימים בשנת ההתמחות; נעדר יותר מ-30 ימים כאמור יודיע על כך המאמן למועצה, וימי ההיעדרות העולים על 30 ימים לא יבואו במניין תקופת ההתמחות.

רציפות תקופת
ההתמחות

(ב) הוראות תקנת משנה (א) לא יחולו על היעדרות בשל שירות מילואים ובלבד שאינה עולה על 60 ימים.

(ג) נעדר מתמחה היעדרות שאינה מותרת יותר מארבעה חודשים, רשאית המועצה שלא להביא בחשבון את תקופת ההתמחות שקדמה להיעדרותו, כולה או מקצתה.

11. מאמן יודיע למועצה על מתמחה שאינו מופיע בקביעות למקום התמחותו, והיא רשאית שלא להביא בחשבון את תקופת ההתמחות שבה לא שמר המתמחה על קביעות כאמור, כולה או מקצתה.

קביעות
בהתמחות

12. נעדר המאמן ממשדדו יותר מ-90 ימים בשנת התמחות ולא נמצא באותו משרד שמאי מקרקעין אחר הכשיר לאמן, יודיע על כך למועצה וימי היעדרותו של המאמן העולים על 90 ימים לא יבואו במניין תקופת ההתמחות.

היעדרות מאמן

פרק ג': פיקוח על ההתמחות

13. (א) מאמן יגיש למועצה בתום כל שלושה חודשי התמחות דין וחשבון לפי טופס 3 שבתוספת על עבודת המתמחה; הדין וחשבון יכלול פרטים בדבר התחומים שבהם עסק המתמחה וסוג הפעולות שבהן הועסק.

דיווח על
התמחות

(ב) מתמחה ינהל יומן עבודה חודשי מפורט שדוגמתו בטופס 4 שבתוספת; היומן ייחתם בידי המתמחה והמאמן בכל חודש, ויצורף לדין וחשבון האמור בתקנת משנה (א).

(ג) המועצה וכן המבקר שנתמנה לפי תקנה 14, רשאים לדרוש מן המתמחה ומן המאמן הסברים על הדין וחשבון, ופרטים נוספים, בין בעל פה ובין בכתב.

14. (א) המועצה רשאית למנות מבקר על מתמחים מטעמה (להלן - מבקר).

פיקוח על
ההתמחות

(ב) המבקר יחווה דעתו בפני המועצה על טיב התמחותו של מתמחה בהסתמך על דין וחשבון שהגיש המאמן לפי תקנה 13, על בירורים שערך עם המאמן ועם המתמחה ועל ביקורת במשרד המאמן.

(ג) המבקר יתאם ביקורת כאמור בתקנת משנה (ב) עם שמאי המקרקעין

המאמן, ובמהלכה יהא רשאי לעיין, בתיאום עם המאמן ובנוכחותו, בעבודות של המתמחה, בהשמטת פרטים מזהים; לענין זה, "פרטים מזהים" - פרטי הנכס, פרטי בעל הנכס ופרטי מזמין השומה.

(ד) את סמכויות המבקר לפי תקנה זו, יכול שיפעיל כל אחד מחברי ועדת ההתמחות כאמור בתקנה 17.

15. (א) ראה המבקר כי אין בעבודת המתמחה אצל המאמן כדי התמחות מספקת, ימליץ בפני המועצה על הפסקת ההתמחות של מתמחה אצל אותו מאמן.

הפסקת
התמחות על ידי
המועצה

(ב) המועצה רשאית, אם לפי המלצת המבקר ואם בדרך אחרת, להחליט על הפסקת התמחותו של מתמחה לאחר שנתנה למתמחה ולמאמנו הזדמנות לטעון טענותיהם בפניה.

16. תמה תקופת ההתמחות, יגיש המתמחה למועצה בקשה לאישור על סיום התמחות, בצירוף הודעה מאת המאמן על גמר התמחותו בנוסח לפי טופס 5 שבתוספת; ראתה המועצה כי המתמחה קיים את הוראות תקנות אלה במלואן, היא תיתן לו אישור כמבוקש.

גמר התמחות

17. (א) ועדת התמחות שמינתה המועצה לפי סעיף 11(א)(5) לחוק, רשאית להפעיל את סמכויות המועצה לפי תקנות אלה, למעט תקנות 5, 8(ו), 10 (ג) ו- 14(א).

ועדת התמחות

(ב) בוועדת התמחות כאמור יהיו ארבעה חברים והם:

- (1) חבר המועצה שהוא עובד המדינה שמינה שר המשפטים לפי סעיף 2 (א)(2) לחוק;
- (2) השמאי הממשלתי הראשי שבמשרד המשפטים או שמאי מקרקעין בעל ותק של 5 שנים לפחות שהוא עובד המדינה;
- (3) חבר המועצה שהוא שמאי מקרקעין שמונה לפי המלצת הארגון;
- (4) חבר המועצה שהוא חבר הסגל האקדמי של מוסד מוכר להשכלה גבוהה כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958⁴, או שהוא נציג ציבור.

⁴ ס"ח התשי"ח, עמ' 191.

(ג) המועצה תבחר יושב ראש ועדת התמחות מבין חברי הועדה.

(ד) החלטות ועדת ההתמחות יתקבלו ברוב קולותיהם של החברים הנוכחים בישיבה, ובלבד שנכחו בה 3 חברים לפחות; היו הקולות שקולים, יכריע קול היושב ראש.

(ה) הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדת התמחות על פי תקנות אלה רשאי, בתוך 30 ימים מיום שהומצאה לו, להשיג עליה בפני המועצה במליאתה.

פרק ד': הוראות שונות

18. מאמן או מתמחה המפר הוראה מהוראות תקנות אלה עובר עבירת משמעת. הפרת נוהלי התמחות

19. הפרק השלישי בתקנות התשכ"ג - בטל. תיקון תקנות התשכ"ג

20. (א) תחילתן של תקנות אלה 90 ימים מיום פרסומן (להלן - יום התחילה), ואולם רשאית המועצה או ועדת ההתמחות, לתת אישור למאמן לפני יום התחילה. תחילה ותחולה

(ב) תקנות אלה יחולו על מי שיתחיל התמחותו לאחר תחילתן.

21. (א) על אף האמור בתקנות 19 ו-20, על מתמחה שהחל להיבחן בבחינות שעורכת המועצה לקראת התמחות עד יום א' בשבט התשס"ד (24 בינואר 2004) יחולו, בכפוף להוראות סעיף 45 לחוק, תקנות אלה בשינויים כמפורט להלן:
 (1) במקום תקנה 6(א) תחול תקנה 17 לתקנות התשכ"ג;
 (2) במקום תקנה 10 תחול תקנה 28 לתקנות התשכ"ג;
 (3) במקום תקנה 8(ד) תחול תקנה 28 לתקנות התשכ"ג;
 (4) תחול תקנה 23(ב) לתקנות התשכ"ג.

(ב) על מתמחה שהחל להתמחות עד יום התחילה, והתמחה בפועל ביום האמור, ימשיכו לחול הוראות הפרק השלישי בתקנות התשכ"ג; ואולם הפיקוח על ההתמחות ייעשה על פי תקנות 13(ג), 14, 15 ו-17.

(ג) שמאי מקרקעין שערב תחילתן של תקנות אלה שימש כדין כמאמן, יראוהו כמי שקיבל לפי תקנות אלה אישור לאמן שני מתמחים לפי תקנה 1(ב)

עד תום שנתיים מיום תחילתן של תקנות אלה.

(ד) שמאי מקרקעין שערב תחילתן של תקנות אלה היה רשאי לאמן יותר משני מתמחים בעת ובעונה אחת, יראוהו כמי שקיבל לכך אישור לפי תקנות אלה עד תום תקופת האישור שהיה לו או עד תום שנתיים מיום תחילתן של תקנות אלה, לפי המוקדם.

22. תקנות שמאי מקרקעין (ועדת התמחות), התשס"ג-2003⁵ - בטלות.

ביטול

⁵ ק"ת התשס"ג, עמ' 342.