

לשכת המתווכים למקרקעין, ירושלים
ע"ר 3-58-030052

פרוטוקול אסיפה כללית

תאריך: 16.1.2014.

נוכחים: מניין חוקי.

יו"ר הישיבה: איציק לוי.

על סדר היום: אישור תקנון העמותה החדש שיחליף את התקנון הקודם.

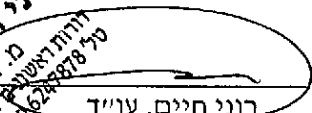
הוחלט: לאשר את התקנון החדש, המצורף לפרוטוקול זה. ההחלטה התקבלה ברוב של למעלה משני שליש מהחברים.


איציק לוי
יו"ר האסיפה

16.1.2014
תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, רוני חיים, עו"ד, מאשר בזה כי פרוטוקול האסיפה הכללית של העמותה דלעיל נחתם ע"י המורשים לכך עפ"י תקנון העמותה ועפ"י דין, וכי ההחלטות הינן כדין.


רוני חיים, עו"ד
מ. ר. 24932
דיווראשתי 1 ירושלים 94625
טל 02-6249944 פקס 02-6249944
רוני חיים עורך דין

Z:\פרוטוקולים\פרוטוקול לשכת המתווכים-אסיפה כללית-16.1.14-אישור תקנון חדש.doc

תקנון העמותה של לשכת המתווכים למקרקעין, ירושלים

1. שם העמותה:

לשכת המתווכים למקרקעין, ירושלים (להלן: "הלשכה").

2. מטרת הלשכה:

- א. לאגד ולארגן את מתווכי המקרקעין בירושלים ומחוצה לה, לקדם את מעמדו של מקצוע מתווכי המקרקעין בירושלים ומחוצה לה לקדם את רמתם המקצועית ולשמור ולהגן על ענייניהם המקצועיים והכלכליים.
- ב. לדאוג לקיום הוראות חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, ותקנותיו (להלן: "החוק") וכל חוק אחר שענינו שירות לצרכן ושיש לו נגיעה לענייני תיווך במקרקעין ע"י המתווכים והציבור הרחב וליזום ולקדם שינויים בחוק ובתקנות בהתאם לצורך.
- ג. לייצג את חברי הלשכה בפני כל הגופים והרשויות השונות ובפני מוסדות וארגונים בישראל ובחו"ל, הכל עפ"י הצורך והעניין.
- ד. לדאוג לשמירת כללי האתיקה המקצועית של מקצוע התיווך ולטיפול יחסי חברות, קשרי עבודה ויחסי אמון בין חברי הלשכה ובין חברי הלשכה והציבור.
- ה. ליזום, לארגן ולבצע פעולות הסברה, פרסומת וקידום יחסי הציבור של מקצוע התיווך, של חברי הלשכה ושל מטרות הלשכה, וכן פעולות דומות לטובת ולתועלת הציבור.
- ו. לשם שמירה והעלאת רמתם המקצועית של המתווכים במקרקעין, לארגן ולערוך בין ע"י הלשכה עצמה ובין בשיתוף עם אחרים – כנסים, ימי עיון, קורסים, הרצאות, השתלמויות ופעולות הדרכה נוספות בתחומים הקשורים במקצוע התיווך במקרקעין.
- ז. להוציא לאור פרסומים שונים בתחומי השונים של מקצוע התיווך במקרקעין ובענף המקרקעין בכללותו, ולפעול בעתיד להוצאת עלון שיופץ בין חברי הלשכה.
- ח. ליצור ולטפח יחסי גומלין, שיתוף פעולה ותיאום בין גופים וארגונים אחרים העוסקים או קשורים בענף המקרקעין, בישראל ובחו"ל.
- ט. לתת ולקבל מענקים, הלוואות, תרומות או מלגות, להקים ולנהל קרנות, לגבות דמי חבר ו/או דמי השתתפות ותשלומים אחרים וגיוס תמיכה כספית באמצעות חסויות של גופים כלכליים שונים לשם פעילות הלשכה ולקידום מטרותיה.
- י. לעשות כל דבר נחוץ או מועיל, לפי שיקול דעת חברי הנהלת הלשכה, לשם קידום מטרותיה.

3. חברות:

כל אדם כשיר להיות חבר הלשכה אחרי שנתמלאו בו כל כללי קבלת חברים, כמפורט בסעיף 5 דלהלן. החברות בלשכה הינה אישית.

4. פנקס חברים:

העמותה תנהל פנקס חברים ותרשום בו כל חבר, מענו, מספר זהותו, מספר רישיון התיווך שלו, תאריך קבלתו כחבר ותאריך פקיעת חברותו.

5. כללי ונוהל קבלת חברים:

- א. המועמד הינו אדם בגיר.
- ב. המועמד הוא בעל רישיון בתוקף על פי החוק בישראל.
- ג. המועמד לא הורשע בביצוע עבירה פלילית ב- 5 השנים שקדמו לבקשתו להצטרף ללשכה.
- ד. המועמד אינו פושט רגל ואינו פסול דין מכל סיבה אחרת.
- ה. המועמד יחתום על טופס בקשה להיות חבר הלשכה כדלקמן:

(1) אני (שם, מען, מסי זהות) מבקש להיות חבר בעמותת לשכת המתווכים למקרקעין, ירושלים (ע"ר). מטרת הלשכה ותקנונה ידועים לי. אם אתקבל כחבר בה אני מתחייב לקיים ולמלא במלואם וכלשונם את הוראות תקנון הלשכה ואת תקנות האתיקה המקצועית, המשמעת והבוררות של הלשכה ואת ההחלטות וההוראות של מוסדותיה המוסמכים, כפי שיהיו או ישתנו מעת לעת.

(2) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אני מתחייב לשלם לקופת הלשכה דמי חבר שנתיים וכן כי ידוע לי ואני מסכים שסכום דמי החבר ישתנו מדי פעם על פי החלטות הנהלת הלשכה.

(3) אני מצהיר שאני מסכים ומתחייב מראש כי כל מקרה של סכסוך או מחלוקת:

א. ביני לבין חבר/י לשכה.

ב. ביני לבין לקוח שייתן הסכמתו לכך.

ג. כל עניין הקשור לפעילותי כמתווך (כדמי תיווך, התנהגות, אמינות, עבירות על כללי אתיקה והמשמעת של הלשכה, תחרות בלתי הוגנת, מרמה וכד'), יידון בפני הנהלת הלשכה ו/או בורר שימונה ע"י הנהלת הלשכה ו/או בפני ועדת האתיקה המקצועית והבוררות של הלשכה, הכל בהתאם להחלטות הנהלת הלשכה ו/או בפני ועדת האתיקה המקצועית והבוררות של הלשכה, הכל בהתאם להחלטות הנהלת הלשכה ובהמלצת ועדת האתיקה המקצועית והבוררות. הבורר, הליכי הדיון והצדדים יהיו כפופים להוראות חוק הבוררות, התשכ"ח – 1969, (להלן: "חוק הבוררות") וחתומתי על הסכמה זו מהווה שטר בוררות. (הכפיפות היא לחוק הבוררות – למעט האפשרות להתנגדות לבורר ו/או לבוררות).

ו. החלטה הסופית בדבר קבלת המועמד כחבר בלשכה או סירוב לקבלו נתונה בידי הנהלת הלשכה. סירבה ההנהלה לקבל המבקש רשאי הוא לערער על הסירוב בפני האסיפה הכללית הקרובה והחלטת רוב הנוכחים תחייב.

6. חובות וזכויות החבר:

- א. למלא אחר הוראות תקנון הלשכה ואחר כל ההחלטות וההוראות של הנהלת, מוסדות וועדות הלשכה.
- ב. לשמור על כללי האתיקה המקצועית והמשמעת של הלשכה המצורפים כנספח א' לתקנון הלשכה, המהווים חלק בלתי נפרד מהתקנון, וכן לשמור על כללי האתיקה המקצועית והמשמעת, כפי שיעודכנו מפעם לפעם ע"י ועדת האתיקה המקצועית והבוררות ו/או ההנהלה ו/או האסיפה הכללית.
- ג. להזדקק להליכי הבוררות של הלשכה בכל אותם נושאים ועניינים בם מוקנית ללשכה סמכות בהתאם לתקנון הלשכה, ולמלא אחרי הוראות והחלטות ההנהלה ו/או ההנהלה ו/או הבורר ו/או הבוררים ו/או ועדת האתיקה המקצועית והבוררות ביושבה כבורר.
- ד. לשלם לקופת הלשכה דמי חבר שוטפים בשיעורים ובמועדים שייקבעו ע"י הנהלת הלשכה. תשלום דמי חבר יהיה חובה על כל החברים.
- ה. רק לחבר לשכה הזכות לכלול בכל שלט, בכל נייר מכתבים ובכל פרסום מקצועי את עובדת היותו חבר הלשכה וכן את סמל הלשכה.
- ו. רק לחבר לשכה הזכות לתלות מחוץ למקום עסקו שלט המציין שמקצועו מתווך למקרקעין ובשלט זה תופיע עובדת היותו חבר הלשכה וסמל הלשכה. כמו כן, זכאי חברה לשכה לתלות שלט שבו יצוין כי הוא חבר הלשכה.
- ז. תעודת חבר, כרטיסי חבר וכל תגים, סמלים וסימנים אשר תמסור הלשכה לשימוש חבריה, ימשיכו להיות רכוש הלשכה וזכותה של הלשכה לדרשם ולקבלם בחזרה וחובתו של חבר הלשכה או מי שהיה חבר להחזירם מיד עם דרישתה של ההנהלה ולא לעשות בהם כל שימוש.
- ח. (1) כל חבר לשכה זכאי להשתתף ולהצביע אישית בכל אסיפה כללית ויהיה לו קול אחד בכל הצבעה.
- (2) כל חבר לשכה זכאי לבחור להנהלה או לכל תפקיד אחר במוסדות הלשכה. כל חבר לשכה זכאי להיבחר לכל תפקיד, בכפוף לקריטריונים שנקבעו ושייקבעו מעת לעת בתקנון האתיקה לגבי מינויים של חברי ועדת האתיקה.
- (3) כל חבר לשכה זכאי להשתתף בכל פעולות הלשכה וליהנות משרותיה, אך הנהלת הלשכה רשאית להחליט לחייב את החברים בדמי השתתפות נוספים בגין פעילויות שונות, בהתאם לצורך וזאת בנוסף לדמי החברה השוטפים המשולמים על ידו.

7. פקיעת חברות:

החברות בלשכה פוקעת –

- א. במות החבר חו"ח.
- ב. בפרישת החבר מהלשכה. הודעת הפרישה בכתב תישלח במכתב רשום להנהלת הלשכה שלושים יום מראש. עד למועד פרישתו כאמור, חייב החבר בכל חובות החברים, לרבות חובת תשלום דמי החבר עד לקבלת מכתב ההתפטרות ע"י ההנהלה.
- ג. בחוצאת חבר מהלשכה. לא יוצא חבר מן הלשכה אלא מן הטעמים המפורטים בס"ק (1) ו/או (2) ו/או (3) שלהלן ולאחר שניתנה לו הזדמנות נאותה להשמיע את טענותיו:

(1) על ידי החלטת ההנהלה, אם החבר לא שילם את דמי החבר במועד הקבוע ולא נענה לדרישות הגזברות במשך שלושה חודשים. ההנהלה תעניין, לפני מתן ההחלטה הנ"ל, בסיבות לאי – התשלום.

חבר שהוצא מהלשכה בשל אי תשלום מיסי חבר, שיגיש בקשה להתקבל מחדש, יהיה חייב עם הגשת בקשתו בתשלום חובו, בנוסף לדמי החבר ובקשתו תידון בהליך הרגיל של קבלת חבר חדש.

(2) על ידי החלטת ההנהלה, במקרים הבאים :

(א) החבר לא קיים את הוראות התקנון או החלטה של האסיפה הכללית.

(ב) החבר פועל בניגוד למטרות הלשכה.

(ג) החבר הורשע בשל עבירה שיש עימה קלון.

לא יוצא חבר מן הלשכה אלא לאחר שניתנה לו הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו בפני מליאת ההנהלה. כמו כן, לא יוצא חבר מהטעמים שבפרק זה אלא לאחר שישלח אליו מכתב התראה בדואר רשום וניתן לו זמן סביר של 30 יום לתיקון המעוות, ככל שניתן לעשות כן על פי הנסיבות. לחבר, שהנהלה החליטה על הוצאתו מן הלשכה, זכות לערער על החלטה זו בפני האסיפה הכללית בישיבה הקרובה. החלטות רוב רגיל תחייב.

(3) בעקבות החלטה של ועדת האתיקה המקצועית והבוררות ו/או בורר ובאישור ההנהלה. הנהלת הלשכה רשאית לפרסם ברבים הודעה על הוצאתו או פקיעת חברותו בלשכה של חבר. חבר שהוצא מהלשכה חייב להחזיר להנהלה את כרטיס החבר, תעודות החבר וכל התגים, הסמלים והסימנים אשר קיבל מהלשכה וחובה עליו להפסיק את הצגת סמל הלשכה בכל סמל, שלט, נייר מכתבים ובכל פרסום שהוא ללא יוצא מן הכלל, וכן להפסיק להציג עצמו בכל דרך שהיא כחבר הלשכה.

ד. ואלה פסולים להיות חברי הלשכה :

(1) פסול דין.

(2) מי שהוכרז כפושט רגל.

(3) מי שהורשע בעבירה פלילית שיש בה, לדעת ההנהלה, בנסיבות העניין משום קלון והנהלה סבורה שלאור הרשעה זו הוא אינו ראוי להיות חבר הלשכה.

8. האסיפה הכללית:

א. הרשות העליונה של הלשכה הינה האסיפה הכללית והיא תתווה את מדיניות הלשכה, ואת הכיוונים והדרכים לפעולותיה.

ב. האסיפה הכללית תתכנס לא פחות מפעם בשנה. ההנהלה תדאג לזימון החברים. הנהלת הלשכה רשאית לכנס אסיפה כללית שלא מן המניין בכל עת שתקבע.

ג. הודעה המזמינה את החברים לישיבת האסיפה הכללית תכלול את פירוט סדר היום ותשלח לחברים לפחות שבועיים לפני היום שבו הישיבה תתכנס. במקרה של ישיבות דחופות, תודיע על כך ההנהלה לחברי הלשכה ע"י דואר רשום או באמצעות שליח או שדרי פקס' ו/או דוא"ל ו/או מסרון.

ד. בכל שנה תתקיים אסיפה כללית של כל חברי הלשכה, וזאת לצורך סיכום שנת הפעילות, מסירת דו"חות ע"י ההנהלה, וקיום בחירות למוסדות הלשכה. על אף האמור מוסכם כי בחירות למוסדות הלשכה יתקיימו פעם בשנתיים בלבד.

אם ביום ובשעה שנקבעו לכינוס אסיפה כללית לא יהיו נוכחים במקום שנקבע לפחות 60% מחברי הלשכה, תידחה האסיפה בחצי שעה ותתקיים באותו יום ובאותו מקום, חצי שעה מאוחר יותר מהשעה שנקבעה, בלי צורך בהזמנות. הישיבה תהא אז חוקית בכל מספר משתתפים שהוא.

- ה. האסיפה הכללית תוכן על ידי הנהלת הלשכה.
ההנהלה תכין את כל סדרי האסיפה הכללית, ובין היתר – את סדר היום של האסיפה, את הסידורים הארגוניים הדרושים, וכן המלצות להצעות החלטה ולמועמדים לתפקידים השונים במוסדות הלשכה.
הצעותיה של ההנהלה אינן מונעות מכל חבר להציע גם הוא כל הצעה אחרת ולהציע עצמו לכל תפקיד בלשכה, בכפוף לאמור בתקנון לעיל ולהלן.
- ו. החלטות האסיפה הכללית מתקבלות ברוב דעות רגיל, אלא אם נקבע אחרת בתקנון.
במקרה של קולות שקולים, פירושו של דבר כי ההצעה לא נתקבלה.
- ז. ההצבעות באסיפה הכללית נעשות בהרמת ידיים, אלא אם כן 30% מהנוכחים ידרשו הצבעה חשאית.
- ח. פעם בשנתיים, במהלך האסיפה הכללית, תבחר האסיפה הכללית את הנהלת הלשכה ואת יו"ר ועדת הביקורת. ההנהלה תבחר מתוכה את יו"ר הלשכה, גזבר הלשכה ואת יו"ר הוועדות השונות. כל זאת בישיבה הראשונה אחרי האסיפה הכללית האמורה. מי שנבחרו כיו"ר הוועדות השונות יבחרו וירכיבו את חברי הוועדות מבין חברי הלשכה, בתאום עם ההנהלה ובאישורה.
- ז. מספר החברים בהנהלת הלשכה לא יפחת משבעה, כולל היו"ר והגזבר.
- ח. האסיפה הכללית תדון גם בעניינים המקצועיים והארגוניים של הלשכה ותשמע דין וחשבון כספי ודין וחשבון בכל יתר העניינים הנוגעים ללשכה. דו"חות אלה יוגשו לאסיפה לפחות פעם בשנה ויכללו בסדר היום. כמו כן האסיפה תשמע את דו"ח ועדת הביקורת ותדון בו.
- ט. פרוטוקול האסיפה הכללית יירשם ע"י מי שימונה לכך ע"י יו"ר הלשכה. יו"ר הלשכה יהא גם יו"ר האסיפה הכללית. יו"ר הלשכה ויו"ר ועדת הביקורת יחתמו על הפרוטוקול, ומשנחתם על ידם תהיה בכך ראייה לכאורה לתוכנו ולכשרות כינוס האסיפה הכללית, ניהולה וקבלת החלטותיה.

י. חמישית מכלל חברי הלשכה יכולים לחתום על דרישה בכתב לכינוס מיוחד של האסיפה הכללית. על העצומה לפרט הנושא והנקודות שיועלו על ידם לדיון במקרה זה. מחובתה של הנהלת הלשכה לכנס האסיפה הכללית לא יאוחר מ- 21 יום ממועד קבלת הדרישה. לא כונסה אסיפה כנדרש, רשאים הדורשים לכנסה בעצמם ובלבד שהאסיפה האמורה תתקיים בתוך 3 חודשים מיום שהוגשה הדרישה.

9. הנהלת הלשכה:

- א. הנהלת הלשכה הינה ועד העמותה כמוגדר בחוק העמותות.
- ב. הנהלת הלשכה תיבחר ע"י האסיפה הכללית הרגילה מבין חברי הלשכה בלבד.
- ג. הנהלת הלשכה תנהל את ענייני הלשכה ובידיה יהיו כל הסמכויות שלא נתייחדו בחוק ובתקנון לאסיפה הכללית או למוסד אחר ממוסדות הלשכה.
- ד. על חברי הנהלת הלשכה והוועדות השונות לכהן בהתנדבות וללא שכר, אלא אם כן יוחלט אחרת ע"י האסיפה הכללית ברוב של שני שלישים מהמשתתפים.
- ה. חובה על חברי הנהלת הלשכה לפעול לטובת הלשכה במסגרת מטרותיה ובהתאם להוראות התקנון.
- ו. הנהלת הלשכה תכהן בתפקידה במשך כשנתיים ימים יום היבחרה ועד לבחירות הבאות, ותנהל פנקס חברי ההנהלה בו תרשום כל אחד מהם, מענו, מספר זהותו, תאריך תחילת כהונתו בהנהלה ופקיעתה.
- ז. בחירות להנהלת הלשכה תתקיימנה אחת לשנתיים.
- ח. האסיפה הכללית רשאית לפטר את הנהלת הלשכה או חבר בודד בהנהלת הלשכה לפי הכללים שלהלן.
- ט. הנהלה שפוטרה ברוב רגיל של אסיפה כללית שבה נוכחים לפחות שני שלישים מחברי הלשכה תמשיך לכהן במלוא הסמכויות לתקופת מעבר עד להיבחר הנהלה חדשה. בחירות להנהלה חדשה יתקיימו לא יאוחר מ- 45 יום אחרי החלטת הפיטורין. אחרי בחירת הנהלה חדשה יתכנסו חברי ההנהלה החדשה לא יאוחר מ- 5 ימים אחרי הבחירות לבחור את בעלי התפקידים מתוכה. סמכויות ההנהלה יעברו להנהלה החדשה מיד עם תום הישיבה לבחירת בעלי התפקידים השונים.
- י. אסיפה כללית שבה נוכחים רוב של שני שלישים מחברי הלשכה רשאית להחליט ברוב של שני שלישים מהנוכחים על פיטורין מידיים של הנהלת הלשכה, שאז תבחר האסיפה הנהלת מעבר זמנית בת שבעה חברים, שיחלו לפעול מיידית במקום ההנהלה היוצאת. הנהלת מעבר זו חייבת לארגן ולקיים בחירות כלליות תוך 30 יום ממועד בחירתה. כל עוד לא נבחרה הנהלה חדשה, הנהלת המעבר הזמנית תמשיך לכהן בתפקידה במלוא הסמכויות.
- יא. כל מי שהגיש מועמדותו לאסיפה הכללית להיבחר למוסדות הלשכה, יש לראות בהגשת המועמדות התחייבות לשרת בתפקידו, אם נבחר, את מלוא הקדנציה.
- יב. אין מניעה שחברי הלשכה יכהנו בכמה תפקידים בלשכה בעת ובעונה אחת (למעט בוועדת הביקורת), אך לתפקיד יו"ר הלשכה וגזבר הלשכה ייבחרו, בכל מקרה, שני חברים שונים ששניהם פעילים בעבודתם כמתווכים ואין ביניהם שותפות עסקית קבועה כלשהי.

17824932

ס, עו"ד
ר. 24932
ים 1, ירושלים
פנקס 49944

יג. (1) ההנהלה תהא מוסמכת לבחור, מתוך חבריה או מבין המועמדים העודפים, בעל תפקיד שיחליף את מי שנבחר לתפקיד זה ע"י האסיפה הכללית, במקרים הבאים:

1. נפטר, חו"ח, אחד מבעלי התפקידים.
 2. התפטר מתפקידו או פוטר מתפקידו ע"י האסיפה הכללית.
 3. חברותו בלשכה פקעה לפי האמור בסעיף 8 לתקנון.
 4. נבצר ממנו למלא את תפקידו או שאיננו ממלאו בפועל, מכל סיבה שהיא.
- (2) ההנהלה רשאית ברוב של שני שלישים מחבריה להדיח חבר מלכהן בתפקידו אם נעדר משלוש ישיבות הנהלה רצופות, אלא אם כן קבעה ההנהלה שהייתה סיבה מוצדקת להיעדרות.
- (3) במקרים הנזכרים בסעיף זה לעיל יכנס להנהלה חבר בלשכה שהיה בעת הבחירות מועמד להנהלה ושקיבל את מירב הקולות אחרי חבר ההנהלה האחרון שנכנס להנהלה בעת הליך ההצבעה להנהלה וכך הלאה.

יד. הנהלת הלשכה תתכנס לפי הצורך, אך לפחות שש פעמים בשנה. חובה על כל יו"ר הלשכה לכנס ישיבת הנהלה בתוך שבועיים ימים מיום שנמסרה לו דרישה לכינוס ההנהלה ע"י לפחות שני שלישים מחברי ההנהלה.

טו. ישיבות ההנהלה תהיינה חוקיות אם נוכחים בהן לפחות מחצית מחברי ההנהלה ואם הודע לחברים על קיומה לפחות 7 ימים מראש בפקס ו/או בדואר ו/או ע"י שליח ו/או ע"י דוא"ל או מסרון. על אף האמור לעיל, אם תוך 15 דקות מן המועד שנקבע לישיבת ההנהלה לא נוכחים בה לפחות מחצית מחברי ההנהלה, תהא הישיבה חוקית בכל מנין של חברים.

טז. החלטות ההנהלה מתקבלות ברוב רגיל ובמקרים של קולות שקולים, נדחית ההצעה שהועמדה להחלטה.

יז. תפקידיה של ההנהלה כוללים, בין היתר, הכוונת כינוס האסיפות הכלליות והכנתן, ביצוע פעולות של הלשכה כולה ברוח האסיפה הכללית וביצוע החלטותיה של האסיפה הכללית, ייצוג הלשכה כלפי חוץ, ארגון כלפי פנים בהתאם לתקנון הלשכה, ניהול כל עניני הלשכה, בחירת בורר, קביעת גובה דמי חבר ודמי רישום חברים חדשים וקבלת חברים והוצאתם.

יח. (1) ליו"ר ההנהלה, בצירוף אחד מחברי ההנהלה שייבחר לכך ע"י ההנהלה, תהא הסמכות לחתום בשם הלשכה, בצירוף חותמת הלשכה, על תעודות או מסמכים שאין בהם התחייבות או התקשרות כספית.

(2) התחייבויות והתקשרויות כספיות המחייבות את הלשכה צריכות להיחתם ע"י יו"ר הלשכה והגזבר בצירוף חותמת הלשכה.

(3) נבצר מגזבר הלשכה לחתום בשם הלשכה כאמור בס"ק יט(2) לעיל, תהא הסמכות לכך נתונה לממלא מקומו הקבוע שיתמנה ע"י ההנהלה ולאחר התייעצות עם הגזבר.

(4) נבצר מיו"ר הלשכה לחתום בשם הלשכה כאמור בס"ק יט(1) ו- (2) תהא הסמכות לכך נתונה לממלא מקום קבוע שיתמנה לשם כך ע"י הנהלת הלשכה מבין חבריה.

יט. ההנהלה רשאית להורות על הוצאת חבר מן העמותה ביוזמתה, אך רק לאחר שבדקה את פרטי המקרה, לרבות במקרה של תלונה שתימצא מוצדקת מגורם חיצוני. החלטה להוצאת חבר מהלשכה דורשת הסכמתם בהצבעה של שני שלישים מחברי ההנהלה.
 חל איסור על חברי הלשכה להיות חברים בארגון מתווכים אחר, המאגד מתווכי מקרקעין ומתעסק בענייניהם המקצועיים באותו אזור.
 במידה שיוחלט ע"י ההנהלה כי חברותו של חבר הלשכה בארגון אחר, נוגדת את הוראות תקנון הלשכה, יוזהר החבר במכתב רשום. במקרה שימשיך לפעול בניגוד לתקנון – יוצא מן הלשכה.
 חבר או חברים שמתקיים דיון בעניין הוצאתם מן הלשכה, יוזמנו לדיון בפני ההנהלה ויקבלו הזדמנות נאותה להשמיע טענותיהם.

10. ועדות משנה מקצועיות:

- א. ההנהלה רשאית, לפי שיקול דעתה, להקים ועדות משנה מקצועיות קבועות או זמניות שתעסוקנה בענייני הלשכה וקידום מטרותיה. על ועדות משנה אלה יוטלו תפקידים שונים לפי הצורך, כפי שיקבע ע"י ההנהלה.
 ההנהלה תקבע את תפקידיה וסמכויותיה של כל ועדת משנה שתקים ותנחה את הוועדה בכל הקשור לביצוע תפקידיה. הוועדה תהא כפופה בכל עניין להחלטותיה של הנהלת הלשכה והנחיותיה.
 ההנהלה רשאית ליתן לכל ועדה הוראות בדבר סדרי עבודה, אופן ביצוע התפקידים ודרכי הפיקוח והביקורת של ההנהלה עליה. בהתאם להנחיות ההנהלה, הוועדות תמסורנה דו"חות להנהלה ותקבלנה הוראות לגבי המשך פעילותן.
 ההנהלה תמנה את חברי הוועדה מבין חברי הלשכה ותקבע יו"ר לכל ועדה.
 ההנהלה רשאית לפטר חברי ועדה ולמנות אחרים במקומם, להוסיף או לגרוע מחברי כל ועדה ו-ועדה.
- ב. ההנהלה תבחר ועדה לענייני אתיקה משמעת ובוררות. ועדה זו תמליץ לאסיפה על כללי האתיקה והמשמעת של הלשכה בין חבריה לבין הציבור ותביא אותם לאישור האסיפה הכללית. ההנהלה תבחר יו"ר לוועדת האתיקה והבוררות. הוועדה תפעל לפי התקנון לאתיקה מקצועית משמעת ובוררות. בוועדה יהיו 6 חברים שימונו ע"י יו"ר הוועדה.

11. ועדת ביקורת:

- א. ללשכה יהא מבקר שיהיה גם יו"ר ועדת ביקורת שתיבחר ע"י האסיפה הכללית השנתית ותפקידה לבדוק את הפעולות של מוסדות הלשכה, את ענייניה המשקיים והכספיים ואת פנקסי החשבונות והדו"חות האדמיניסטרטיביים של הלשכה, ולהגיש את דו"ח הביקורת אחת לשנה לאסיפה הכללית תובא גם המלצת הוועדה לעניין אישור הדין וחשבון הכספי של הלשכה.
- ב. מבקר הלשכה יכהן בתפקידו כל עוד לא נבחר מועמד אחר לתפקיד.

12. רואה חשבון ויועץ משפטי:

ההנהלה תשכור רואה חשבון ויועץ משפטי ותיעזר בשירותיהם בכל עניין שלדעתה הדבר דרוש. ההנהלה רשאית לשכור שירותיו של איש יחסי ציבור.

13. תקציב הלשכה ונכסיה

- א. הכנסות הלשכה יהיו מדמי החבר, כפי שייקבעו ויוטלו על החברים ע"י ההנהלה.
- ב. ההנהלה רשאית לגבות דמי השתתפות באירועים מיוחדים ככנסים, קורסים וכד'. כספים שיוותרו אחרי אירועים אלה יועברו לתקציב השוטף של הלשכה.

רונ

דורות
טל' 78

עורך
249'
רושלים 25
-6249944

- ג. הכנסות שתשארנה בידי העמותה עקב קבלת חסויות מגופים אלה או אחרים, ידווחו לכל חברי ההנהלה ויועברו בחשבון לתקציב השוטף של הלשכה.
- ד. הנהלת הלשכה רשאית להחליט, ברוב רגיל, על רכישת רכוש וציוד (למעט נדל"ן). רכוש הלשכה והציוד ישמשו אך ורק למטרותיה וכל חלוקת רווחים או טובות הנאה בין החברים – אסורה בכל צורה שהיא.
- ה. הלשכה רשאית לרכוש נכסי נדל"ן רק באישור האסיפה הכללית ולהשתמש בהם אך ורק לניהול ענייניה ולהגשמת מטרותיה. לצורך רכישתם, רשאית העמותה ללוות כספים ולהבטיח הלוואות אלו ע"י בטחונות מתאימים.
- ו. רכישות כאמור בסעיפים ד, ה, לעיל יעשו רק במסגרת התקציב השנתי כפי שאושר ע"י האסיפה הכללית.

14. דו"ח לאסיפה הכללית:

כל מוסדות הלשכה חייבים להמציא לאסיפה הכללית, לפחות מדי שנה, דו"ח על כל פעולותיהם. דו"חות הנהלת הלשכה יכללו גם דו"ח כספי אשר יוגש לועדת הביקורת לא פחות משבועיים לפני יום האסיפה הכללית.

15. שינוי התקנון:

- א. שינוי בתקנון הלשכה ייעשה בהחלטת האסיפה הכללית לכשיתקבל ברוב של שני שליש מקולות החברים בעל זכות הצבעה הנוכחים באסיפה הכללית.
- ב. שינויים בתקנון הלשכה אפשר להעלות על סדר היום של כל אסיפה כללית, בתנאי שיוגשו בהנהלת הלשכה בכתב לפחות 3 (שלושה) שבועות לפני מועד האסיפה ע"י לא פחות מרבע מחברי הלשכה.
- ג. גם הנהלת הלשכה, וכן הועדות השונות באישור הנהלת הלשכה, יכולות להציע שינויים בתקנון.
- ד. על כל ההצעות לשינוי תקנון, שהוצעו בהתאם לסעיפים ב' ו- ג' לעיל, יודע לחברי הלשכה לפחות שבועיים לפני כינוס האסיפה הכללית. ההצעות תועמדה לעיון החברים המעוניינים, במשרד הלשכה, ממועד ההודעה עד למועד כינוס האסיפה.

16. פירוק הלשכה:

- א. החלטה על פירוק הלשכה תתקבל באסיפה כללית ברוב של שני שלישים מקולות החברים המצביעים באסיפה.
- ב. החלטה על פירוק הלשכה תתקבל באסיפה כללית שנתית או באסיפה כללית יוצאת מן הכלל, שעליהן ניתנה לכל חברי הלשכה הודעה 30 (שלושים) יום מראש, תוך ציון העובדה שבאסיפה יוצע להחליט על פירוק הלשכה.
- ג. היה והלשכה תפורק, יועברו כל כספיה ונכסיה לידי ארגון ציבורי אחר, הרשום כעמותה שלא למטרות רווח, בעל מטרות דומות, לפי החלטת האסיפה הכללית השנתית או האסיפה היוצאת מן הכלל שהחליטה על הפירוק, או לחילופין יוחלט בהחלטה על פי רוב בהצבעה על מסירת הכספים והנכסים למטרות צדקה או מכירתם וחלוקת הכספים לחברי הלשכה וזאת לאחר ניכוי כל מס, במידה שיהא, עפ"י החוק, צורך לשלמו.

י חיים, עו
מ. ר. 4932
אשתיים 1, ירושלים
6247 פקס: 9944

יו

9/
0

תקנון לאתיקה מקצועית משמעת ובוררות של לשכת המתווכים למקרקעין בירושלים

הגדרות:

- חבר לשכה: מי שעונה על הנדרש בתקנון הלשכה והתקבל כחבר ע"י הנהלת הלשכה.
- לקוח: מי שחתם למתווך על טופס הזמנת שירותי תיווך במקרקעין, בין אם שולם שכ"ט ובין אם לאו.

חלק א':

דיון בענייני אתיקה מקצועית ובוררות בתלונות וסכסוכים:

1. להנהלת הלשכה, לוועדת האתיקה המקצועית והבוררות, ולבורר שימונה על פי העניין ובהתאם לצורך ע"י הלשכה, תהא הסמכות לדון בעניינים אלו. תביעות וסכסוכים מקצועיים בין חברים בלשכה, וכן בין חבר לשכה לבין לקוח (המביע הסכמה לכך) הנוגעים לדמי תיווך, אמינות, התנהגות בלתי הוגנת, תחרות בלתי הוגנת, פרסום בלתי נכון, הפרת כללי האתיקה המקצועית והמשמעת, פגיעה הקשורה במקצוע וכל תביעה או סכסוך אחרים הקשורים לפעילות המקצועית בתיווך במקרקעין. תביעות וסכסוכים בין חבר הארגון לבין מי מלקוחותיו בעניין הקשור לשירות המקצועי שסיפק החבר, ו/או לדמי התיווך שהלקוח שילם או שנדרש לשלם. בסמכות ההנהלה ו/או ועדת האתיקה המקצועית והבוררות של הלשכה ו/או בורר לטפל בתביעות וסכסוכים המפורטים לעיל. עצם חברותו של חבר בלשכה, מהווה הסכמה מראש לסמכותן המלאה של ההנהלה ו/או ועדת האתיקה המקצועית והבוררות של הלשכה ו/או בורר, וחתימת החבר על בקשת חברות בלשכה מהווה חתימה על שטר בוררות ותחליף להליכים משפטיים באותו עניין. למניעת ספק, מובהר כי אין צורך בהסכמתו של חבר הלשכה לסמכותה של ההנהלה ו/או ועדת האתיקה המקצועית ו/או בורר באשר לעניינים המפורטים בס"ק זה. עצם חברותו של החבר בלשכה מהווה הסכמה מראש לסמכותה המלאה כאמור, ובלבד שעילת הסכסוך מתייחסת לתקופה שבה היה חבר בלשכה.
2. יו"ר ועדת האתיקה המקצועית והבוררות יחליט את הדיון בעניין מסוים יתקיים בפני הרכב של שלושה בוררים מבין חברי ועדת האתיקה והבוררות, בורר יחיד שהוא חבר ועדת האתיקה והבוררות, או בורר חיצוני. חבר ועדת האתיקה והבוררות יהיה מתווך במקרקעין בעל ותק של חברות בלשכה לפחות חמש שנים. בורר חיצוני יהיה מתווך במקרקעין שרישיון התיווך שלו ניתן לפחות חמש שנים קודם מינויו, ושרשיונו היה פעיל במשך לפחות חמש שנים.
3. הבוררות בפני הנהלת הלשכה ו/או ועדת האתיקה המקצועית והבוררות ו/או בורר חיצוני, תתנהל על פי ההליכים הקבועים בחוק הבוררות וכאמור בתקנון זה.
4. לוועדת האתיקה המקצועית והבוררות ו/או לבורר תהא הסמכות לדון גם בתביעות הלשכה עצמה נגד כל חבר מחבריה על הפרת תקנון הלשכה ו/או תקנון האתיקה המקצועית והמשמעת, גרימת נזק ללשכה או לשמה הטוב; על עשיית מעשים ופעולות שמיוחדים בחוק לבעלי מקצועות אחרים, כגון הפעולות המנויות בסעיף 20 של חוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961; אי ציות להוראות של מוסדות הלשכה; תביעה להוצאת חבר מן הלשכה, וכן תביעות לגביית דמי חבר וכספים אחרים המגיעים ללשכה מאת חבריה, חבריה לשעבר או עיזבונם. אין באמור כדי לפגוע בזכות ההנהלה לתבוע כספים המגיעים ללשכה גם בתביעה רגילה בבית המשפט המוסמך לכך.
5. תלונה על עבירת משמעת או אתיקה מקצועית תוגש לוועדת האתיקה והבוררות. סברה הוועדה שיש מקום לדון על פיה, תמציא את העתק התלונה לחבר שמתלוננים עליו ותיתנה לו הזדמנות להשיב בכתב על התלונה. לתלונה ולתשובה יוצמדו כל המסמכים שעליהם הם מתבססות, אם יש כאלה.

דיווח ראש
טל' 247878

דיון

1961
12-2

הגיעה לוועדת האתיקה והבוררות ידיעה על עבירת אתיקה ו/או משמעת שלא בדרך תלונה, והיא סבורה שיש מקום להעמיד חבר לדין משמעתי על אותה עבירה, היא רשאית לעשות זאת. במקרה כזה, הועדה תודיע על כך לאותו חבר ותיתן לו הזדמנות להשיב בכתב. תשובת החבר תימסר לוועדה בתוך 14 יום, אלא אם הוועדה הסכימה להאריך את המועד.

לאחר תשובת החבר או החברים, כאמור, או לאחר שתם המועד לתשובה, הוועדה תבחן שוב בעניין ותחליט אם יש מקום לדון בו בעצמה או להעבירו לדיון בפני בורר.

6. החליטה הוועדה שיש מקום לדון בעניין, כאמור, היא תדון בו בעצמה, או תעבירו לדיון בפני בורר.

7. יו"ר ועדת האתיקה, או אחד מחבריה מטעמו רשאים לבדוק את העובדות באופן מקדמי עם הצדדים באם נראה לבודק שעל פניו אין ממש בתלונה, הוא רשאי לגנוז את התלונה.

8. מובהר כי ועדת האתיקה המקצועית והבוררות תהא מוסמכת לדון הן בעניינים אתיים-משמעתיים והן בסכסוכים כספיים בין חברי הלשכה או בין חבר הלשכה לבין לקוח המביע הסכמה לכך או בין הלשכה עצמה למי מחבריה, הכל כמפורט בסעיף 1 לעיל.

9. מובהר כי גם הליך המתחיל בהגשת תלונה בטענה לעבירה משמעטית שבוצעה ע"י חבר הלשכה, והמתנהל כהליך משמעתי, יכול שיסתיים גם או רק בפסיקה כספית לטובתו ו/או לחובתו של מי מהצדדים. ועדת האתיקה והבוררות מוסמכת ורשאי (אך אינה חייבת) להתייחס בסיומו של כל הליך משמעתי גם להיבטים הכספיים הנובעים ממנו.

10. מובהר כי גם הליך המתחיל בפנייה לבוררות כספית בפני ועדת האתיקה והבוררות, והמתנהל כהליך של בורות לכל דבר ועניין, יכול שיסתיים גם או רק בקביעה משמעטית ובעונת לחובתו של מי מהמעורבים. ועדת האתיקה והבוררות מוסמכת ורשאית (אך אינה חייבת) להתייחס בסיומו של כל הליך בורות, גם להיבטים המשמעתיים הנובעים ממנו.

11. על אף האמור בסעיפים 8-10 לעיל, וכעולה מסעיף 5 לעיל, ועדת האתיקה והבוררות מוסמכת להסיר מסדר היום ולגנוז תלונה אתית-משמעטית, שעל פניה נראה שאין בה ממש. עם זאת, אם הפנייה היא לבוררות כספית, לא רשאית הוועדה להסיר את התביעה ולא לדון בה, ועליה לקיים את הליכי הבוררות כסדרם, על פי חוק הבוררות ועל פי תקנון זה.

12. הנהלת הלשכה תתפקד כערכאת ערעור על החלטות ועדת האתיקה והבוררות ו/או בורר, באופן שעל פסקי הבוררות ו/או פסקי הדין המשמעתיים של הוועדה או של הבורר ניתן יהיה להגיש ערעור ברשות להנהלת הלשכה, בתוך 14 יום מקבלת ההחלטה. הנהלת הלשכה תהיה רשאית להחליט על פי בקשת רשות ערעור שהוגשה לה אם להעניק רשות לערער, בכל הסוגיות שבמחלוקת או באיזו מהן. מובהר כי חבר הנהלה שכהן כחבר בוועדת האתיקה והבוררות שדנה בעניין מסוים, לא ישב בדיוני ההנהלה בשבתה כערכאת ערעור באותו מקרה.

13. חברי לשכה המוזמנים ע"י מי מהצדדים כעדים חייבים להופיע בפני הוועדה למסור עדותם.

14. לכל אחד מהצדדים שמורה הזכות לחקור את הצד השני ועדיו וכל עד אחר המופיע בפני הוועדה. באשר לעדים שאינם חברי הלשכה ואינם מוכנים להופיע בפני הוועדה, יו"ר הוועדה, יהיה רשאי באופן חריג בהסכמתם ובתיאום עמם, ואך ורק בהסכמת שני הצדדים, לפנות אל אותם עדים, טלפונית או בכתב, ולחקורם בעצמו, תוך ניסוח השאלות כפי שיתבקש ויתאם עם הצדדים. מובהר כי בהיעדר הסכמה של עדים להעיד בפני הוועדה, יחולו בעניין הוראות חוק הבוררות.

15. החליטה ועדת האתיקה והבוררות שאין מקום לדון בתלונה אתית-משמעטית שבאה בפניה מחמת שעל פניה אין בה ממש, תודיע על כך למתלונן ולחבר על החלטת ועדת האתיקה והבוררות כאמור ניתן לערור בפני הנהלת הלשכה, אם הנהלת הלשכה החליטה לאפשר רשות ערעור כאמור. החלטת הנהלת הלשכה לאחר ערעור היא סופית.

16. ההנהלה וועדת האתיקה המקצועית והבוררות, והבורר יפעלו בדרך הטובה ביותר הנראית להם לעשיית צדק ובהתאם להוראות תקנוני הלשכה, האתיקה וחוק הבוררות, ובהתאם למקובל ולנהוג במקצוע התיווך. מובהר כי ההנהלה, וועדת האתיקה והבוררות והבורר יפעלו ברוח הוראות חוק המתווכים, הם יהיו חייבים לנמק את פסיקותיהם בהנמקה קצרה, אך הם לא יהיו כפופים להוראות חוק המתווכים או להוראות הדין המהותי בכלל, לא לסדרי הדין ולא לדיני הראיות. מובהר כי גם אם התנהל סכסוך בין מתווך לבין לקוח פלוני בבית משפט, ונקבעו בו קביעות מסוימות רלבנטיות ליחסים בין המתווך לבין הלקוח, יוכלו ההנהלה וועדת האתיקה המקצועית והבוררות, והבורר לקבוע קביעות אחרות ביחסים בין המתווכים הנוגעים לעסקה.

17. אלה העונשים והחייבים שהנהלה ו/או ועדת האתיקה המקצועית והמשמעת ו/או בורר מוסמכים להטיל על חבר:

1. אזהרה.
2. נזיפה.
3. קנס בסכום שלא יעלה על 12,000 ₪ לכל עבירה, שישולם לקופת הלשכה.
4. השעיה מן הארגון לתקופה קצובה.
5. הוצאה מן הארגון.
6. החזר כספים ו/או תשלום פיצויים למתלונן או לכל אדם אחר שניזוק ע"י העבירה.
7. קביעה כי חבר שהורשע לא יוכל לכהן בתפקיד זה או אחר בלשכה.
8. פרסום ההחלטה באופן ובדרך שיוחלט ע"י הוועדה.
9. חיוב הצדדים, או אחד מהם בתשלום הוצאות הבוררות, עפ"י תעריפים שייקבעו ע"י הנהלת הלשכה. לא ייפתח תיק אלא אם כן ילווה בתשלום כפי שנקבע ע"י ההנהלה באותה עת.

18. דיון בתביעת הלשכה לחייב חבר, חבר לשעבר או את עזבונו בתשלום דמי החבר, או כל כספים אחרים המגיעים ממנו ללשכה, יהא עפ"י בקשת ההנהלה.

19. בכל מקום בו נאמר לעיל כי הסמכות לבצע פעולה מסוימת היא של ועדת האתיקה והבוררות, הכוונה היא גם לבורר, אם וככל שהדיון בעניין הרלבנטי מתנהל בפניו, או להנהלת הלשכה היושבת כערכאת ערעור על החלטות ועדת האתיקה והבוררות או הבורר. מובהר כי קובץ ההוראות לניהול הבוררות וכן דוגמת שטר הבוררות מהווים חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

חלק ב':

כללי

20. חבר לשכה עוסק במקצוע של מתן שירותי תיווך לציבור, וככזה הוא חייב בהקפדה על רמה אתית גבוהה ביותר ובנאמנות, במישור היחסים עם הציבור, עם הלקוחות ועם חבריו למקצוע.

21. חבר לשכה ינהג בנימוס, בכבוד ובהגינות כלפי לקוחות וכלפי עמיתיו למקצוע.

22. חבר לשכה יבצע את עבודתו במסירות, ביעילות ובמהימנות.

23. חבר לשכה ינהג בדרך ההולמת את מקצועו ואת חובותיו לפי תקנון הלשכה ולפי החוק והנהג.

24. חבר לשכה יימנע ממעשים שיש בהם משום פגיעה בדימוי המקצועי, בלשכה ובחבריה.

25. על חבר לשכה למלא את תפקידו על י אמות מידה מקצועיות ושיקולים ענייניים בלבד.

דורות
מל 878

מ.ר.
חברות
62478
יורד דין
11/2017

26. חבר לשכה שנמסר לרשותו מקרקעין לניהול, ינהג בו על פי כללי חסכון ויעילות מרביים ויקפיד על אחזקה תקינה של המקרקעין המוקפדים בידיו ולא יעשה שימוש במקרקעין מלבד התכלית והיעוד שנקבעו לו ע"י לקוחו.
27. במקרה של סכסוך בין חברי לשכה ולקוחות, יהיו ועדת האתיקה והבוררות, הנהלת הלשכה והבורר מוסמכים להחליט בסכסוך גם בהתאם לאותן נורמות שהן בבחינת "נוהג". במקרה של בוררות, יחולו הוראות חוק הבוררות, תקנון זה, ההוראות לניהול הבוררות, ושטר הבוררות שייחתם.

חלק ג':

יחסי גומלין בין חברי הלשכה:

28. חבר הלשכה מתחייב להיות נאמן ללשכה ולמוסדותיה ולקיים את תקנונה במלואו. החבר משתייך ללשכה מתוך הכרתו שצריך לקדם את האינטרסים של הלשכה, ובכך גם את האינטרסים הן של עסוק הוא והן של ציבור הלקוחות שלו.
29. חברי הלשכה ינהלו את עסקיהם בהתאם לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו – 1996 ותקנותיו, ובהתאם להוראות החוק להגנת הצרכן ותקנותיו, וכל דין אחר החל על המקצוע, בדרך ובאופן שימנעו ניגוד אתי עם חברי לשכה אחרים או עם ציבור הלקוחות. חילוקי דעות בין חברי הלשכה או בין חבר או חברים מצד אחד לבין הלשכה ומוסדותיה מצד שני, או עם לקוחות. שירצו בכך, יוכרעו ע"י הנהלת הלשכה או ע"י ועדת האתיקה והבוררות של הלשכה או ע"י בורר, הכל לפי העניין ובהתאם לתקנות הלשכה והחלטת מוסדותיה המוסמכים של הלשכה.
30. חבר שיואשם בהפרת כללי האתיקה המקצועית והמשמעת, חייב לגלות את מלוא העובדות והמסמכים הנוגעים לעניין, על מנת לאפשר להנהלת הלשכה או לחברי ועדת האתיקה והבוררות או הבורר דיון והכרעה כדבעי.
31. חבר הלשכה לא ימתח ביקורת על חבר לשכה אחר לא באופן פומבי ולא בפני לקוח, וכן לא יביע דעה על חברו, אפילו הוא מתחרה בו על אותה עסקת מקרקעין.
32. תחרות מסחרית בין חברי הלשכה חייבת להתנהל בצורה מכובדת ובהגינות וללא השמצות, כך שלא תפגע באינטרס של הלקוחות.
33. חבר הלשכה לא ישדל עובד של חבר אחר לעבור לשירותו בלי ידיעת המעביד.
34. חבר לשכה לא יפרסם בכל צורה שהיא (עיתונות, שלט וכד') נכסים שנמסרו לטיפולו של מתווך אחר אלא בהסכמת המתווך המטפל.

חלק ד':

התנהגות המתווך כלפי לקוחו:

35. חבר לשכה יציב שלט רק על המקרקעין שנמסרו לו לתיווך, רק על גבי הנכס נשוא הטיפול, ובהסכמת בעל הנכס בלבד.
36. למען שמירת האינטרסים של ציבור הלקוחות, כל חבר בלשכה ירכוש ויתעדכן בידע מהותי למקצוע התיווך וביתר העובדות החשובות וההסדרים הציבוריים הנוגעים לאינטרסים אלה.
37. על כל חבר לשכה, כבעל רישיון תיווך עפ"י חוק המתווכים, לנהוג בציבור תוך הקפדה על החוק.

ד"ר ח.
מ.
אשתי
0624

משרד דין
2453
0624

38. חבר הלשכה מתחייב לנהוג בהגינות ובנאמנות כלפי הלקוח שהוא מייצג ולשמור על מלוא האינטרסים של לקוחו.
39. חבר שהן הקונה והן הבעל הנכס הם לקוחותיו, חב חובת הגינות ונאמנות לשניהם ועליו להודיע לשניהם כי בהתאם לחוק עליו לגלות לצד השני כל פרט מהותי הידוע לו והקשור למקרקעין ולעסקה.
40. חבר לא יתווך בעסקת מקרקעין שיש לו בה אינטרס אישי כלשהוא, אפילו עקיף, מבלי שיבהיר זאת ללקוח בכתב.
41. חבר ייתן חוות דעת על עסקת מקרקעין או הערכה של עסקת מקרקעין רק לאחר בירור כל העובדות הרלוונטיות ולאחר שיוקל יסודי ומעמיק:
- א. עצתו של החבר מהווה שירות מקצועי שהוא אחראי לו.
- ב. אסור לחבר ליתן חוות דעת או לעשות הערכה של עסקת מקרקעין שהוא מעוניין בה אישית במישרין או בעקיפין, אלא אם גילה החבר קודם למזמין חוות הדעת או ההערכה את עניינו בה.
- ג. חבר הנותן יעוץ או הערכה רשאי לגבות דמי ייעוץ כפי שיסוכמו עם לקוחותיו.
42. המתווך זכאי לשכר מלקוחותיו עבור שירותיו. על מנת להיות זכאי לדמי תיווך מלקוחו, על המתווך להחתים כל לקוח על הזמנת שירותי תיווך בהתאם להוראות החוק.
43. מתן בלעדיות בתיווך של מקרקעין מחייבת את החבר לפעול ולהתמסר לעניין במיוחד. אם אין ביכולתו של החבר לתת שירות כנ"ל, בין אם בעצמו או בין אם בעזרת חבריו, עליו להימנע מלקבל את בלעדיות התיווך של אותו מקרקעין.
44. המתווך מתחייב לשווק מקרקעין שנמסרו לו לטיפולו במחיר אותו קבע הלקוח. המתווך רשאי ליעץ ללקוחו לגבי ערך הנכס. עליו לעשות זאת באופן הוגן ונכון ובהתאם לערך נכסים דומים בשוק שנמכרו או עומדים למכירה, על סמך ניסיונו המקצועי.
- חלק ה':**
- המתווך, המקרקעין והציבור:**
45. כל חבר חייב להגן על הציבור מפני רמאות, סילוף ותחבולות בלתי הוגנות בקשר לעסקאות מקרקעין.
46. המקרקעין שנמסר לחבר לתיווך יוצע על ידיו בלי סילוף או תיאור והצגה מטעים.
47. על החבר לברר את כל העובדות המהותיות הנוגעות לעסקה במקרקעין שהוא מקבל לתיווך לשם מניעת טעות, הגזמה או תיאור בלתי נכון, או סילוף העשוי לפגוע במי מהצדדים לעסקה.
48. חברי הלשכה מחויבים בכללי אמת בפרסום.
49. חבר שקיבל מקרקעין לתיווך, או שלקוח חתם לו על הזמנת שירותי תיווך והוא מפנה את המקרקעין או את הלקוח לטיפולו של חבר אחר, יוכל לעשות זאת רק באישור הלקוח.
50. חבר לא יציע מקרקעין במחיר הנמוך מהמחיר שקבע בעל המקרקעין. הורדת מחיר חייבת בקבלת רשות מבעל המקרקעין.
51. חבר המתחיל לטפל במקרקעין עבור לקוחות שלו, כאשר האחד הוא בעל הנכס והשני קונה, יבהיר לשני הצדדים שהוא מייצג את שני הצדדים. במקרה זה הוא חב חובת

נאמנות כלפי שני הצדדים ועליו לפעול באופן אובייקטיבי עבור שני הצדדים והוא זכאי אז לקבל דמי תיווך משניהם.

52. על החבר ליעץ ללקוחו לפנות לבעלי מקצוע מתאימים דוגמת עורך דין, מהנדס וכו', אם לדעת החבר האינטרס של הלקוח דורש זאת, ועליו להבהיר ללקוחו שאין לו כל מחויבות או אחריות שהוא באשר לנושאים המשפטיים שבעסקה או לנושאים ההנדסיים, או לגובה המחיר וכו'. בכל מקרה החבר לא יעסוק, בכל תחום שהוא הכרוך בנושא של ייעוץ משפטי ללקוח ו/או ניסוח זכ"ד ו/או הסכם כלשהוא, האסורים על פי החוק.
53. על החבר לפעול בהתאם להוראות חוק המתווכים במקרקעין, וכל חוק אחר שעניינו הגנה על הלקוח ולשים דגש על האמור באותם סעיפים שאי-מילויים עלול לפגוע בלקוחותיו.
54. על המתווך להקפיד למלא את כל הסעיפים בהזמנת שירותי התיווך, כנדרש בחוק. אי מילוי קפדני עלול לסכן את קבלת דמי התיווך.

חלק ו':

א. כללי טיפול בנכסים בשיתוף:

55. בביצוע עבודתו על חבר לשכה לשקוד על שיתוף פעולה מלא וישר עם חבריו למקצוע, בכל אותם המקרים שבהם הם עוסקים במשותף ובהסכמה, בתיווך אותו המקרקעין או בייצוג משותף של אותם לקוחות.
56. המתווך המקבל פרטים אודות הנכס (להלן: "המתווך המקבל"), יהיה מחויב לנהוג על פי כללים אלו כל עוד לא קיבל את הנכס במישרין מבעל הנכס, או כל עוד בעל הנכס לא פרסום את הנכס בעצמו, או כל עוד תקופת הבלעדיות הינה בתוקף (להלן: "תקופת המחויבות").
57. במקרים שבהם כמה מתווכים קיבלו אותו נכס לטיפולם: מתווך אחר שקיבל הזמנה לשיתוף פעולה מאחד מהם והסכים לכך יהיה מחויב כלפיו בלבד.
58. במקרה של מתווך שיזם שיתוף פעולה עם חבר לשכה אחר לגבי עסקת מקרקעין (להלן: "המתווך המעביר"), שיתוף הפעולה מותנה בהסכמת שני המתווכים ומחייב את המתווכים לפעול בהתאם לכללי חלק זה.
59. במקרה שבו אין למתווך המעביר הזמנת שירותי תיווך חתומה ע"י לקוחו, מחויב המתווך המעביר לעדכן בכך את המתווך המקבל.
60. נכס יוכל להתפרסם (בעיתונות בשלט או בכל אמצעי אחר) רק על ידי המתווך המעביר. פרסום הנכס ע"י כל "מתווך מקבל" שהוא מותנה באישור המתווך המעביר.
61. המתווך המקבל לא יצור כל קשר עם בעל הנכס במהלך תקופת המחויבות.
62. ביקורים בנכסים שבטיפול בשיתוף פעולה ישאו אופי ענייני ומקצועי. המתווכים יימנעו מהתנהגות או מהערות העלולות לפגוע בבעלי הנכס או בדייריו, או במתווך המעביר. תיאום פגישות עם בעל הנכס, של נכס בשיתוף פעולה, לשם הצגתו או לשם ניהול משא ומתן אודותיו וכל קשר אחר עמו בנוגע למכירה או השכרה, יעשו בתקופת המחויבות רק דרך המתווך המעביר.
63. המתווך המקבל ימסור למתווך המעביר את שם לקוחו רק במעמד הצגת הנכס.
64. בחלוקת דמי התיווך בין מתווכים המשתפים פעולה בעסקת מקרקעין ניתן לנהוג לפי אחת מהאפשרויות הבאות:
- א. כל מתווך (או מתווכים) מקבל את דמי התיווך המגיעים לו מהלקוח שלו.

ב. דמי התיווך המגיעים מקונה/ים והמוכר/ים מוכנסים ל"קופה משותפת" המתחלקת שווה בשווה (או כפי שיוסכם) בין המתווכים שייצגו את הלקוחות ופעלו להביא את העסקה לסיום.

ג. דמי התיווך מתחלקים בין המתווכים באופן אחר, כפי שיוסכם בכתב בין המתווכים המשתתפים פעולה.

65. במידה והמתווכים המשתתפים פעולה לא סיכמו מראש על איזו מן האפשרויות דלעיל, ברירת המחדל תהיה אפשרות א', כלומר, כל מתווך יזכה לקבל מלקוחו את דמי התיווך המגיעים לו ממנו, בהתאם למה שסוכם מראש בין המתווך לבין הלקוח שלו, ולאף מתווך לא תהיה טענה כנגד משנהו.

66. בעת הצגת הנכס ובעקבותיו, לא יזמו המתווכים המשתתפים פעולה, קשר ישיר איש עם לקוח רעהו.

67. המתווך המעביר יביא לידיעת בעלי הנכס בהקדם האפשרי וללא עיכובים את כל הצעות הרכישה/השכרה שהגיעו אליו, וזאת בטרם יחתום בעלי הנכס על הסכם מחייב ביחס לנכס.

68. אין במסירת מידע על נכס, ע"י המתווך המעביר, משום חיוב המתווך המקבל לשותפות כלשהי מעבר לתקופת המחויבות, למעט לגבי לקוחות שראו את הנכס בתקופת המחויבות ורכשו אותו לאחר מכן.

69. במקרים בהם לקוח מחויב לשלם לשני מתווכים שונים בגין אותה עסקה, ואין לאף אחד מהם בלעדיות (להלן: "מחויבות כפולה"), תהיה ועדת האתיקה והבוררות מוסמכת להחליט אם וכיצד לחלק את העמלה בין שני המתווכים. ועדת האתיקה והבוררות תתחשב בפסיקתה במקרה של מחויבות כפולה, בין היתר, בדברים הבאים:

א. מידת תום הלב של הלקוח ושל כל אחד מהמתווכים המעורבים.

ב. קיומן או אי קיומן של הזמנות שירותי תיווך חתומות בידי כל אחד מהמתווכים המעורבים.

ג. שיעור דמי התיווך שהוסכמו בין הלקוח לבין כל אחד משני המתווכים.

ד. פרק הזמן שחלף בין מועד החתימה על הזמנת שירותי התיווך, והפעולות שביצע כל אחד משני המתווכים, לבין מועד ביצוע העסקה.

ה. מידת התרומה של כל אחד משני המתווכים לקשירת העסקה.

ב. נכסים בשירות לרישום נכסים בבלעדיות:

70. לשכת המתווכים רואה בשיווק נכסים בשיתוף פעולה אחד מנדבכי הלשכה.

71. הלשכה חתמה ותחתום בעתיד על הסכם עם שירות לרישום נכסים כדי לאפשר שיתוף פעולה פורה בין המתווכים לטובתם ולטובת הלקוחות.

72. הלשכה תקיים ותבדוק את ההסכם מדי שנה ותדאג להשיג לחברי הלשכה את התנאים האופטימליים האפשריים, הן מבחינת המחיר והן מבחינת השירות ויעילותו.

73. נכסים הנרשמים ע"י חברי הלשכה לשיווק באמצעות שירות לרישום נכסים, יהיו כפופים לתנאי אותו שירות והוראותיו.

ר"צ חיים
מ. ר. 2
ד"ר ראשון י"ח
02-6247818
פקס 02-6247818

ר"צ חיים
מ. ר. 2
ד"ר ראשון י"ח
02-6247818
פקס 02-6247818

74. תלונות על חריגה מהוראות השירות ותנאיו, תידונה בפני ועדת האתיקה והבוררות של הלשכה, על פי כללי השירות וכללי האתיקה של הלשכה. הלשכה לא תתקשר עם גוף הנותן שירות MLS אלא אם יוסכם שהגוף עמו תתקשר הלשכה וכפיין את התקנון שלו לכך שסכסוכים ייפתרו בתוך מערכת הלשכה ועל פי כלל הכללים המחייבים אותה ואת חבריה כאמור בתקנון זה.

ג. נכסים בבלעדיות:

75. קבלת בלעדיות בתיווך של מקרקעין מחייב את החבר לפעול ולהתמסר במיוחד לעניין. אם אין ביכולתו של החבר להעניק שירות כנ"ל, בין אם בעצמו או בין אם בעזרת חבריו עליו להימנע מלקבל את בלעדיות התיווך של אותו מקרקעין.

76. שיתוף פעולה בשיווק נכסים בבלעדיות יתקיים בהתאם לכללים שבחלק ה' דלעיל.

77. במקרה שלמתווך נודע מבעלי הנכס שהנכס שבטיפולו נמסר בבלעדיות לחבר אחר, הוא לא ימשיך לטפל בנכס בלי לקבל באופן מיידי את הסכמתו של המתווך הבלעדי.

78. לשכת המתווכים רואה בשיתוף פעולה בין המתווכים עיקרון מנחה ובסיסי:

א. שיתוף פעולה בין מתווכים מגביר את הסיכוי למכירת הנכס ולכן הוא גם אינטרס של בעלי הנכס.

ב. מתווך בעל בלעדיות רשאי להזמין שיתוף פעולה ממתווכים אחרים כראות עיניו.

ג. מתווך שנודע לו על נכס בבלעדיות רשאי לפנות למתווך הבלעדי ולהציע שיתוף פעולה עבור לקוחותיו.

ד. מתווך בעל בלעדיות רשאי לסרב לשותף פעולה עם מתווכים אחרים ובלבד שהדבר נעשה בהסכמת בעלי הנכס.

ה. המתווך חייב בנאמנות ללקוחו, ולכן סירוב לשיתוף פעולה ללא הסכמת בעל הנכס יש בו משום פגיעה באינטרס של הלקוח.

ו. פניה בענייני הפרת כללי הבלעדיות שקשור בהם נושא סירוב תלווה באישור בכתב מאת בעלי הנכס על הסכמתו לסירוב לשיתוף מתווכים אחרים במכירת דירתו.

79. במקרה של מחלוקת בין מתווך בעל בלעדיות לבין מתווך אחר, המתווך הבלעדי הוא הזכאי למלוא עמלת התיווך. עם זאת, במקרים חריגים, תהיה רשאית ועדת האתיקה והבוררות להחליט על חלוקת העמלה או כל החלטה אחרת לפי שיקול דעתה, ובלבד שהמתווך האחר פעל בתום לב.