

כללים מנחים לאישור בקשות לאימון ולהתמחות בשמאות מקרקעין

מועצת שמאי המקרקעין גיבשה כללים מנחים לאישור מאמנים ומתמחים, אשר נועדו לייעל ולקצר הליך אישור ההתמחות. במסגרת כך, נוסחו טפסים חדשים.

מאמן ומתמחה אשר יעמדו בכללים שגובשו, כפי שיפורט במסמך זה, יאושרו במסלול מהיר במזכירות המועצה תוך 5 ימי עבודה. במקרה של אי עמידה בכללים תועבר הבקשה לדיון בוועדת התמחות.

כללים אלו מבוססים על תצהיר והצהרות המבקש, מי שיתגלה כי הצהרותיו אינן נכונות - אישורו יבוטל בדיעבד ועניינו יובא בפני ועדת ההתמחות אשר עלולה שלא להכיר בתקופת ההתמחות, כולה או חלקה.

טפסי שתי הבקשות, לאימון והתמחות, יצורפו ויוגשו יחד.

על מנת שנוכל לתת לכם, ציבור השמאים והמתמחים, מענה מהיר, אנו ממליצים להגיש את הבקשה לאמן ולהתמחות בדואר אלקטרוני שכתובתו: Hitmachutv@justice.gov.il ניתן לפנות אלינו גם בפקס שמספרו 02-6467613, משלוח דואר לת"ד 34445 ירושלים 9134302, ובמסירה אישית בכתובת: רחוב כנפי נשרים 15, בית התאומים-קומה 2, גבעת שאול, ירושלים.

הדגשים למאמן

- האישור לאמן ולהתמחות יהיה פרטני עבור כל מתמחה באופן נפרד.
- היתר לאמן יינתן עבור מתמחה מסוים למשך תקופת ההתמחות (בוטל תוקף היתר לאמן מתמחה למשך חמש שנים).
- בקשה לאמן מתמחה נוסף, על האחד או השניים הקיימים, תתאפשר עד חודש ימים בלבד לצורך חפיפה מקצועית.
- ככלל, ההתמחות תתבצע במשרדי המאמן. עם זאת, המאמן רשאי לאשר למתמחה לעבוד מרחוק יום אחד בשבוע ולא יותר מ 20% משעות ההתמחות השבועיות. באחריות המאמן והמתמחה להודיע למועצה על אישור המאמן להתמחות מרחוק, כאמור.
- ניתן לאמן קרוב משפחה מדרגה ראשונה. יש להצהיר על קיום זיקה משפחתית בטופס הבקשה להירשם כמתמחה.
- במקרה של קיום הליך משמעת/פלילי כלשהו בעניינך, עליך לצרף מסמכים המעידים על הליכים אלה.
- אופי העסקה - בין המתמחה למאמן צריכים להתקיים יחסי עובד- מעביד, לפיכך לא ניתן להעסיק מתמחה כפריילנסר.
- מועד אישור הבקשה יהיה המועד בו התקבלה הבקשה במזכירות המועצה.
- הבקשה לאמן אינה כרוכה בתשלום אגרה.

כללים מנחים במסלול מהיר למתן היתר לאמן מתמחה אחד

במידה והנך מאמן העומד בקריטריונים המצטברים הבאים, תאושר בקשתך לאמן מתמחה במסלול מהיר:

- עיסוק כשמאי מקרקעין פעיל בשלוש מתוך שש השנים האחרונות.
- עיסוק בשלושה תחומי עיסוק שמאיים לפחות מתוך רשימה סגורה, כמפורט בסעיף 3 לטופס הבקשה.
- היעדר חובות אגרה שנתית במהלך שלוש השנים האחרונות.
- ככלל, תלונת משמעת תלויה ועומדת וכן תלונת משמעת סגורה לא יהוו עילה לדחיית בקשה. המקרים הבאים לא יאושרו במסלול מהיר וכפופים לאישור ועדת ההתמחות: קובלנה משמעתית תלויה ועומדת, הרשעה משמעתית, קיומה של חקירה פלילית, קיומו של כתב אישור תלוי ועומד, הרשעה פלילית.

כללים מנחים במסלול מהיר למתן היתר לאמן שני מתמחים:

- עיסוק כשמאי מקרקעין פעיל בשבע מתוך עשר השנים האחרונות.
- יתר התנאים זהים למתן היתר לאמן מתמחה אחד.

כללים מנחים במסלול מהיר למתן היתר לאמן מתמחה נוסף על האחד או השניים:

- בקשה לאמן מתמחה אחד או שניים תתאפשר עד חודש ימים, לצורך חפיפה מקצועית. לא יינתן היתר לאמן שלושה מתמחים.
- לא נאפשר מתן היתר לאמן מתמחה נוסף על האחד או השניים (תקופת חפיפה) יותר מפעם אחת לאותו מתמחה.

הדגשים למתמחה

במידה והנך עומד בקריטריונים המצטברים הבאים, באפשרותך להגיש בקשה להירשם כמתמחה:

א. מעבר בהצלחה/קבלת פטור מכל הבחינות המוקדמות, ומעבר בהצלחה של הבחינה הסופית

"מבוא לתורת השמאות".

ב. אישור זכאות לתואר ממוסד אקדמי המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה.

מועד רישום ההתמחות יהיה המועד בו התחלת להתמחות או המועד בו התקבלה בקשת התמחות תקינה במזכירות המועצה, לפי המאוחר מבין השניים.

הבקשה להירשם כמתמחה תוגש מראש לפני תחילת ההתמחות.

רשימת מסמכים שיצורפו לבקשה להירשם כמתמחה:

- העתק טופס בקשה הכולל תצהיר מטעם המועמד.
- העתק אישור זכאות לתואר אקדמי.
- קבלה על תשלום אגרת תחילת התמחות.
- טופס בקשה לאמן מתמחה מטעם המאמן.
- מועמד המבקש להתמחות במתכונת של 20 שעות שבועיות לפחות במשך שנתיים יצרף טבלת שעות החתומה על-ידי המועמד והמאמן (נספח ב').
- מועמד המבקש לעבוד בעיסוק נוסף במקביל להתמחות יצרף טבלה ובה מפורטים הימים והשעות של ההתמחות ושל העבודה הנוספת, חתומה על-ידי המועמד, המאמן ומנהל מקום העבודה הנוספת (נספח ג').

כללים מנחים לאישור במסלול המהיר של מתכונת התמחות בהיקף 20 שעות שבועיות לפחות במשך שנתיים:

1. מתכונת זו תכלול לפחות 2 בקרים בשבוע, בין הימים א'-ה' עם לפחות 6 שעות התמחות ברצף. למרות האמור, מאמן, העובד באופן קבוע גם בימי שישי, יוכל להעסיק מתמחה לפחות שני בקרים בשבוע, בין הימים א'-ו' עם לפחות 6 שעות התמחות ברצף.
2. מספר שעות ההתמחות ביום לא יפחת מ-4 שעות ברצף ולא יעלה על 10 שעות התמחות.
3. ההתמחות לא תחל לפני השעה 07:30 ולא תסתיים לאחר השעה 20:00.
4. יש להצהיר כי אינו עוסק בכל עיסוק נוסף כלשהו במהלך תקופת ההתמחות.

כללים מנחים לאישור במסלול המהיר של מתכונת התמחות במקביל לעבודה נוספת:

- ההתמחות תתבצע בשעות רצופות שאינן נקטעות ע"י העבודה הנוספת.
- סה"כ שעות עבודה, ביום בו מתקיימת התמחות במקביל לעבודה נוספת, לא יעלו על 10 שעות.
- במתכונת התמחות של 40 שעות שבועיות למשך שנה, היקף שעות העבודה הנוספת **בשבוע** לא יעלה על 10 שעות (מקסימום 50 שעות שבועיות יחד).
- במתכונת התמחות של 20 שעות שבועיות למשך שנתיים היקף שעות העבודה הנוספת **בשבוע** לא יעלה על 30 שעות (מקסימום 50 שעות שבועיות יחד).
- עליך להצהיר כי אין ולא יהיו במהלך תקופת ההתמחות קשרי עבודה ו/או ניגוד עניינים בין שני העיסוקים.
- אם הנך מתמחה אצל שמאי מכריע יש לצרף אישור לפי סעיף 202 ח לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- לא תאושר במסלול זה התמחות ועבודה נוספת המבוצעים באותו ארגון.
- יתר התנאים זהים לכללים (1-3) מהסעיף הקודם.

עיסוק נוסף בתחום הנדל"ן:

סעיף 1 לתקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966 (להלן- "התקנות") קובע את המעשים שיש בהם משום התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע.

בין מעשים אלו נכלל (סעיף 1(11) לתקנות):

עיסוק בשומת מקרקעין או בעיסוק אחר בנסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד ענינים בין עיסוקיו האמורים או עלולה להיפגע אי-תלותו כשמאי; בלי לגרוע מכלליות האמור, יראו כנסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד ענינים או עלולה להיפגע אי-תלות השמאי, את אלה:

(1) עריכת שומת מקרקעין לגבי נכס שהוא פועל או פעל לגביו כמתווך במקרקעין כמשמעו בחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, או תיווך במקרקעין לגבי נכס שהוא עורך או ערך לגביו שומה, זולת אם חלפו שלוש שנים בין עריכת השומה ובין פעולת התיווך;

(2) עריכת שומת מקרקעין לגבי נכס שהוא מטפל או טיפל בו במסגרת עיסוקו כעורך דין או טיפול כעורך דין בנכס שלגביו הוא עורך או ערך שומת מקרקעין, זולת אם חלפו שלוש שנים בין עריכת השומה לפעולתו כעורך דין.

- יש לפעול לפי התקנות האמורות ולהתחייב לשמור על כללי ניגוד העניינים בין העיסוקים ולשמור כי לא תיפגע אי-תלותו של המתמחה או אי תלותו של השמאי המאמן או מי ממשרדו.
- יש להתחייב לגלות לשמאי המאמן על כל נכס, המועבר לטיפולך או בדיקתך על ידו, אשר עסקת בו או שאתה עוסק בו במסגרת עיסוקך הנוסף.
- עליך לחתום על תצהיר עיסוק נוסף בתחום משיק.