رئيس الرقابة على الصادرات والواردات يستعرض شروط الحصول على رخصة سمسار عقارى

النجار : هى المرجعية الأولى للعملاء الذين يرغبون فى الدخول إلى السوق العقارية

استعرض المهندس عصام النجار رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات جهود الهيئة لدعم ملف التطوير العقارى، كما استعرض الشروط الواجب توفرها لمنح الأشخاص العاملين فى مجال السمسرة العقارية رخصة العمل بقطاع السمسرة.

قال «النجار» إن وظيفة السمسار العقارى هى المرجعية الأولى للعملاء الذين يرغبون فى الدخول إلى السوق العقارية، إما بداعى التملك أو الاستثمار أو الاستئجار، حيث إن معرفة السمسار العقارى المحترف بالعقارات المتداولة فى السوق وأوضاعها هى أهم ما يبحث عنه العميل لبناء خطة ناجحة للحصول على مبتغاه العقاري.

وأضاف – خلال كلمته فى مؤتمر التطوير العقارى السادس The 6th Real Estate Debate 2022، الذى نظمته «المال جى تى إم» أمس – يجب أن يكون لدى السمسار العقارى المعلومات اللازمة لإتمام الصفقات العقارية، لذا فقد كان من الضرورى وجود تشريع ينظم هذا المجال.

وتابع: «وهو ما كان الدافع وراء صدور القانون رقم 21 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 120 لسنة 1982 بإصدار قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية والذى تقوم فلسفته على مواجهة التوسع الحاصل فى مجال السمسرة العقارية باستحداث قواعد جديدة تنظم الحالات التى حدثت بها تطورات كثيرة تستلزم تنظيمها بشئ من التفصيل بهدف تقرير أحكام وضوابط موضوعية وإجرائية تسهم فى أحكام الرقابة على تلك الأنشطة التى توسعت بشكل كبير».

وأضاف: «كذلك مواجهة الفوضى التى تفشت فى السوق العقارية المصرية حيث يحظر مزاولة هذا النشاط إلا على المقيدين بالسجل المنشأ لهذا الغرض، والحد من النصب والاحتيال التى يدفع ثمنها المواطن المصري، ومواجهة عمليات غسل الأموال حيث يعد نشاط الوساطة العقارية أحد أكبر الأنشطة التى تستغل فى هذه العمليات».

واستكمل: «كذلك توجه الحكومة نحو الرقمنة واعتماد وسائل الدفع الإلكترونى واستحداث سجلات إلكترونية بما يحقق أكبر قدر من الحوكمة لأنشطتهم، وإلزام السمسار العقارى بأن يوفر للمتعاملين بيانات كاملة عن الوحدات محل التعاقد وذلك لمحاسبته عند وجود أى شكوى أو تلاعب فى البيانات كان من شأنها تضليل المشترى أو البائع».

وأضاف؛ كذلك تم تغليظ بعض العقوبات على الأفعال المجرمة والتى ظلت بلا تعديل على مدار أربعين عاما منذ صدور القانون 120 لسنة 1982 وذلك لتحقيق الردع الكافى لاحترام القانون لدى المخاطبين بأحكامه.

وحول الالتزامات المقررة على السماسرة العقاريين قال «النجار» إنه يجب أن تحظر مزاولة أى عمل من أعمال الوكالة التجارية أو الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية إلا لمن يكون اسمه مقيدا فى سجل الوكلاء والوسطاء التجاريين أو سجل السماسرة العقاريين بحسب الأحوال المعدين لذلك الغرض بالوزارة المختصة.

وأضاف، كذلك يتعين موافاة الإدارة المختصة بسجل السمسرة العقارية بكل تعديل أو تغيير يطرأ على بياناتهم الشخصية الأساسية وبيانات محل مزاولتهم المهنة والكود الذى حصل عليه والفئة التى ينتمى إليها وغيرها من البيانات والمعلومات والإحصائيات اللازمة خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ حصول التعديل أو التغيير.

وأكد رئيس الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات على إلزام القانون، للسمسار العقارى بإمساك سجل تقيد فيه عمليات السمسرة العقارية التى أجراها والعمولات والمبالغ التى تقاضاها وثمن المعاملة وتاريخ إجرائها والبيانات الشخصية للمتعاقدين والعربون الذى دفع لإتمامها.

كما يلتزم السمسار العقارى بتقديم السجل المشار إليه ونسخ من الوثائق والمعلومات والعقود التى يحتفظ بها أو أى تعديل أو تغيير يطرأ عليها للوزارة المختصة، كما يلتزم أيضا بتقديم نسخ من الوثائق والمعلومات والعقود للمتعاقدين كلما تعلق الأمر بمعاملاتهم.

ويلتزم السمسار العقارى بالتحقق من بيانات العقار أو الوحدة أو الأرض ويتأكد من المعلومات المقدمة من ذوى الشأن ويطابقها مع المعلومات الفعلية المسجلة لدى الجهات الإدارية سواء من حيث المساحة أو الوصف الصحيح.

وأضاف كما يلتزم السمسار العقارى بالحفاظ على سرية المعلومات التى يتصل علمه بها، وألا يفصح عنها إلا فى الحالات التى يسمح فيها القانون بذلك، كما يلتزم بتحصيل العمولة المتفق عليها بعقد السمسرة العقارية بتحصيل العمولة المتفق عليها بعقد السمسرة بوسائل الدفع غير النقدى الواردة بقانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدى الواردة بقانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدى الصادر بقانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدى الصادر بالقانون رقم (18) لسنة 2019.

وأضاف أنه يحظر دفع أى مبلغ من المبالغ المذكورة بصورة نقدية يتجاوز عشرة آلاف جنيه، كما حدد القانون عقوبات للمخالفات، مؤكدا أن مزايا هذا القانون أنه أعطى ميزة التصالح فى هذه المخالفات طبقا للمادة 20 مكرر.

وأشار «النجار» إلى أن القانون يحدد فوائد لكل العاملين فى هذا المجال تتمثل فى وجود مظلة قانونية تنظم العمليات فى هذا المجال بما يحقق معرفة الأطراف المتعاملة بحقوقهم والالتزامات الواجبة عليهم، و الحد من وجود دخلاء غير مختصين فى هذا المجال، كما أصبح للسمسار العقارى دورا إيجابيا حيث ألزمه القانون بالتحقق من بيانات العقار للتأكد من المعلومات المقدمة من ذوى الشأن.

وضمنت الشروط وضع قواعد وضوابط قانونية للحفاظ على حقوق كل أطراف العملية وكذلك الحد من التلاعب وعمليات الغش والتدليس، كما ان القانون ساهم فى تحقيق أهداف الجمهورية الجديدة ويسهم فى نجاح منظومة العمل المؤسسى للمنشآت العاملة فى هذا القطاع.

وحول الشروط المطلوبة للقيد فى سجل السمسرة العقارية قال رئيس الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات، يجب استيفاء الشروط التى حددها القانون، وأن يكون مصرى الجنسية وبالنسبة لمن تجنس بالجنسية المصرية يجب أن يكون قد مضى على اكتسابه الجنسية عشر سنوات على الأقل.

عصام النجار

وأضاف: «كما يجب أن يكون كامل الأهلية، وأن يكون حسن السمعة ولم يسبق الحكم عليه بعقوبة جناية أو بعقوبة مقيدة للحرية فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو فى إحدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون وقوانين الاستيراد والتصدير أوالنقد أو الجمارك أو الضرائب أو التموين أو الشركات أو التجارة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره».

واستكمل : كما يجب أن لا يكون قد أشهر إفلاسه ما لم يكن قد رد إليه اعتباره، وألا يكون من العاملين بالحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات ووحدات القطاع العام ويشترط بالنسبة للعاملين السابقين فى هذه الجهات أن يكون قد مضى على تاريخ ترك الخدمة بالاستقالة أو لسبب تأديبى سنتان على الأقل.

وأضاف : كما يجب أن ألا يكون من أعضاء مجلسى النواب أو الشيوخ أو المجالس الشعبية المحلية أو متفرغا للعمل السياسى وذلك طوال مدة العضوية أو التفرغ ما لم يكن مشتغلا بهذا العمل قبل عضويته أو تفرغه، وألا يكون من الأقارب من الدرجة الأولى لأحد شاغلى المناصب السياسية أو لأحد من الفئات المنصوص عليها فى البند السابق.

وتابع: «وألا يكون من الأقارب من الدرجة الأولى لأحد العاملين من درجة مدير عام فما فوقها ومن فى مستواهم من أعضاء لجان المشتريات أو البيع أو البت فى إحدى الجهات المشار إليها بالبند الأسبق".

ومن ضمن الشروط صورة رسمية معتمدة من عقد السمسرة العقارية يتضمن تاريخ تحريره واسم السمسار العقارى والعميل والرقم القومى لهما وبيانات السمسار العقارى من واقع السجل التجارى ورقمه الضريبى ومواصفات العقار أو الوحدة أو الأرض وحدود عمل السمسار العقارى والصلاحيات اللازمة للتأكد من بيانات العقار أو الوحدة أو الأرض محل السمسرة العقارية لدى الجهات الحكومية وغير الحكومية فى حدود الوكالة الرسمية التى تصدر من طرفى عقد السمسرة العقارية أو أحدهما كما يثبت بالعقد نسبة العمولة المقررة ووسيلة الدفع بصورة كاملة تشمل تحديد نوعها ووسيلتها وتاريخها ومبلغها.

وإذا كان عقد السمسرة العقارية صادرا من شركة أو جهة أجنبية يتعين أن يكون العقد موثقا بالغرفة التجارية المختصة أو الجهة الرسمية التى تقوم مقامها بالدول الأجنبية ومصدقا عليه من القنصلية المصرية المختصة، ويجب أن يتضمن العقد إلزام الجهة الأجنبية مصدرة العقد بموافاة هذه القنصلية بكل اتفاق يتضمن تعديلا فى بيانات العقد فور حدوثه، وترفق بالمستندات الأجنبية الواجب تقديمها مع طلب القيد مترجمة باللغة العربية ومعتمدة.

ويشترط الحصول على مستخرج من صحيفة القيد بالسجل التجارى مثبت به أن أعمال السمسرة العقارية أو إبرام العقود المتعلقة بالعقارات والأراضى المبنية أو الفضاء، سواء أعمال شرائها أو بيعها أو تأجيرها أو التوسط فى شيء مما تقدم، تدخل فى نطاق النشاط الأصلى بالسجل.

كما يتم مطالبته بصورة من البطاقة الضريبية ويجب أن تكون بياناتها مطابقة للسجل التجارى مع تقديم الأصل للاطلاع، وكذلك صورة من بطاقة الرقم القومى سارية مع تقديم الأصل للاطلاع.

كما يجب اصدار مستخرج رسمى من شهادة الميلاد أو بطاقة الحصول على الجنسية المصرية إذا كان طالب القيد من أصل أجنبي،شهادة الدورة التدريبية لصاحب الشأن أو المسئول عن أعمال السمسرة العقارية، بخلاف إقرار القيد بسجل السماسرة العقاريين وأن يكون متضمنا قرار قبول الاستقالة أو إنهاء الخدمة وذلك بالنسبة إلى العاملين السابقين بالحكومة أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو وحدات الحكم المحلى أو شركات القطاع العام ويجب أن يكون قد مضى على تركه العمل بها سنتان.

كما يجب أن يتضمن إقرار من طالب القيد بعدم عضويته فى مجلس النواب والشيوخ أو أحد المجالس المحلية وبعدم تفرغه للعمل السياسى فإذا كان عضوا بأى من هذه الجهات فيجب أن يقدم ما يثبت أن تاريخ بدء عضويته أو تفرغه للعمل السياسى لاحق لاشتغاله بأعمال الوكالة أو الوساطة التجارية.

وهناك إقرار من طالب القيد بعدم وجود أقارب له من الدرجة الأولى لأحد شاغلى المناصب السياسية أو بأحد الداخلين فى الفئات المنصوص عليها فى البند السابق أو بأحد العاملين من درجة مدير عام فما فوقها ومن فى مستواهم من أعضاء لجان المشتريات أو البيع أو البت فى الحكومة أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو وحدات الحكم المحلى أو شركات القطاع العام، و ألا يكون طالب القيد مدرجا على أى من القوائم السلبية.

وجاءت شروط القيد للأشخاص الاعتباريين بحسب المهندس عصام النجار فى عدة نقاط منها استيفاء الشروط المتطلبة بالبند أولا من المادة (3) من القانون وذلك لجميع الشركاء المتضامنين أو المديرين أو أعضاء مجلس إدارة الشركات المساهمة أو القائمين بالإدارة الفعلية بحسب الأحوال ممن تتوفر فى شأنهم الشروط الآتية، أن يكون مصرى الجنسية وبالنسبة لمن تجنس بالجنسية المصرية يجب أن يكون قد مضى على اكتسابه الجنسية عشر سنوات على الأقل.

كما تضمنت أن يكون كامل الأهل وأن يكون حسن السمعة ولم يسبق الحكم عليه بعقوبة جناية أو بعقوبة مقيدة للحرية فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو فى إحدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون وقوانين الاستيراد والتصدير أو النقد أو الجمارك أو الضرائب أو التموين أو الشركات أو التجارة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره، ألا يكون قد أشهر إفلاسه ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

ألا يكون من العاملين بالحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات ووحدات القطاع العام ويشترط بالنسبة للعاملين السابقين فى هذه الجهات أن يكون قد مضى على تاريخ ترك الخدمة بالاستقالة أو لسبب تأديبى سنتان على الأقل، وألا يكون من أعضاء مجلسى النواب أو الشيوخ أو المجالس الشعبية المحلية أو متفرغا للعمل السياسى وذلك طوال مدة العضوية أو التفرغ ما لم يكن مشتغلا بهذا العمل قبل عضويته أو تفرغه، وألا يكون من الأقارب من الدرجة الأولى لأحد العاملين من درجة مدير عام فما فوقها ومن فى مستواهم من أعضاء لجان المشتريات أو البيع أو البت فى إحدى الجهات المشار اليها بالبند الأسبق.

ويستثنى من شرط الجنسية الشركات التى يكون ضمن مؤسسيها أجانب بقرار من الوزير المختص، بجانب صورة من عقد تأسيس الشركة والتعديلات التى أدخلت عليه وبالنسبة إلى شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة تقدم كذلك نسخة من صحيفة الشركات التى أشهر بها عقد الشركة ونظامها الأساسى.

كما يتطلب الحصول على مستخرج من صحيفة القيد بالسجل التجارى مبينا به مركز الشركة الرئيسى فى مصر وتستثنى بقرار من الوزير المختص الشركات التى لها مقر بجمهورية مصر العربية.

ومثبت به أن أعمال السمسرة العقارية أو إبرام العقود المتعلقة بالعقارات والأراضى المبنية أو الفضاء، سواء أعمال شرائها أو بيعها أو تأجيرها أو التوسط فى شيء مما تقدم، تدخل فى نطاق النشاط الأصلى للشركة/ و تقدم الشركة صورة «الأصل للاطلاع» من دخل ميزانية لها معتمدة من الضرائب عن السنة المالية السابقة وذلك لإثبات أن رأس مالها المدفوع فى تاريخ تقديم طلب القيد لا يقل عن عشرين ألف جنيه مصرى وفى حالة بدء نشاط الشركة فتقدم شهادة إيداع هذا المبلغ فى أحد البنوك المعتمدة.

وهناك طلب بالحصول على صورة رسمية معتمدة من عقد السمسرة العقارية يتضمن تاريخ تحريره واسم طرفيه وبيانات الشركة من واقع السجل التجارى ورقمها الضريبى ومواصفات العقار أو الوحدة أو الأرض وحدود عمل الشركة والصلاحيات اللازمة للتأكد من بيانات العقار أو الوحدة أو الأرض محل السمسرة العقارية لدى الجهات الحكومية وغير الحكومية فى حدود الوكالة الرسمية التى تصدر من طرفى عقد السمسرة العقارية أو أحدهما.

كما يثبت بالعقد نسبة العمولة المقررة ووسيلة الدفع بصورة كاملة تشمل تحديد نوعها ووسيلتها وتاريخها ومبلغها.، إذا كان عقد السمسرة العقارية صادرا من شركة أو جهة أجنبية يتعين أن يكون العقد موثقا بالغرفة التجارية المختصة أو الجهة الرسمية التى تقوم مقامها بالدول الأجنبية ومصدقا عليه من القنصلية المصرية المختصة.

ويجب أن يتضمن العقد الزام الجهة الأجنبية مصدرة العقد بموافاة هذه القنصلية بكل اتفاق يتضمن تعديلا فى بيانات العقد فور حدوثه، وترفق بالمستندات الأجنبية الواجب تقديمها مع طلب القيد ترجمة باللغة العربية معتمدة، و صورة من البطاقة الضريبية ويجب أن تكون بياناتها مطابقة للسجل التجارى مع تقديم الأصل للاطلاع، و صورة من بطاقة الرقم القومى سارية مع تقديم الأصل للاطلاع وذلك لجميع الشركاء المتضامنين أو المديرين أو أعضاء مجلس إدارة شركات المساهمة أو القائمين بالإدارة الفعلية بحسب الأحوال.

كما اشترطت الحصول على صورة من إثبات الشخصية مع تقديم الأصل للاطلاع بالنسبة للأجانب المدرج أسماؤهم بالسجل التجارى للشركات التى يكون من ضمن مؤسسيها أجانب.

وهنا طلب بمستخرج رسمى من شهادة الميلاد وذلك لجميع الشركاء المتضامنين أو المديرين أو أعضاء مجلس إدارة شركات المساهمة أو القائمين بالإدارة الفعلية بحسب الأحوال أو بطاقة الحصول على الجنسية المصرية، و شهادة الدورة التدريبية لصاحب الشأن أو المسئول عن أعمال السمسرة العقارية، بجانب إقرار القيد بسجل السماسرة العقاريين وذلك لجميع الشركاء المتضامنين أو المديرين أو رؤساء وأعضاء مجلس الإدارة والمؤسسين، و ألا يكون طالب القيد مدرجا على أى من القوائم السلبية.

وأشار رئيس الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات إلى الفروع التابعة للهيئة للتسجيل بسجل السمسرة العقارية وهي: «معروف – 6 أكتوبر – الإسكندرية – دمياط – بور سعيد – السويس – الإسماعيلية – الشرقية – المنوفية – العاشر من رمضان – العريش – الاستثمار – أسيوط – أسوان.

وأضاف أنه كما قامت الهيئة بفتح مكاتب لها بالغرف التجارية فى كفر الشيخ ودمنهور وطنطا والإسكندرية وبنها.