

# المحتوي

الوصف: .....2

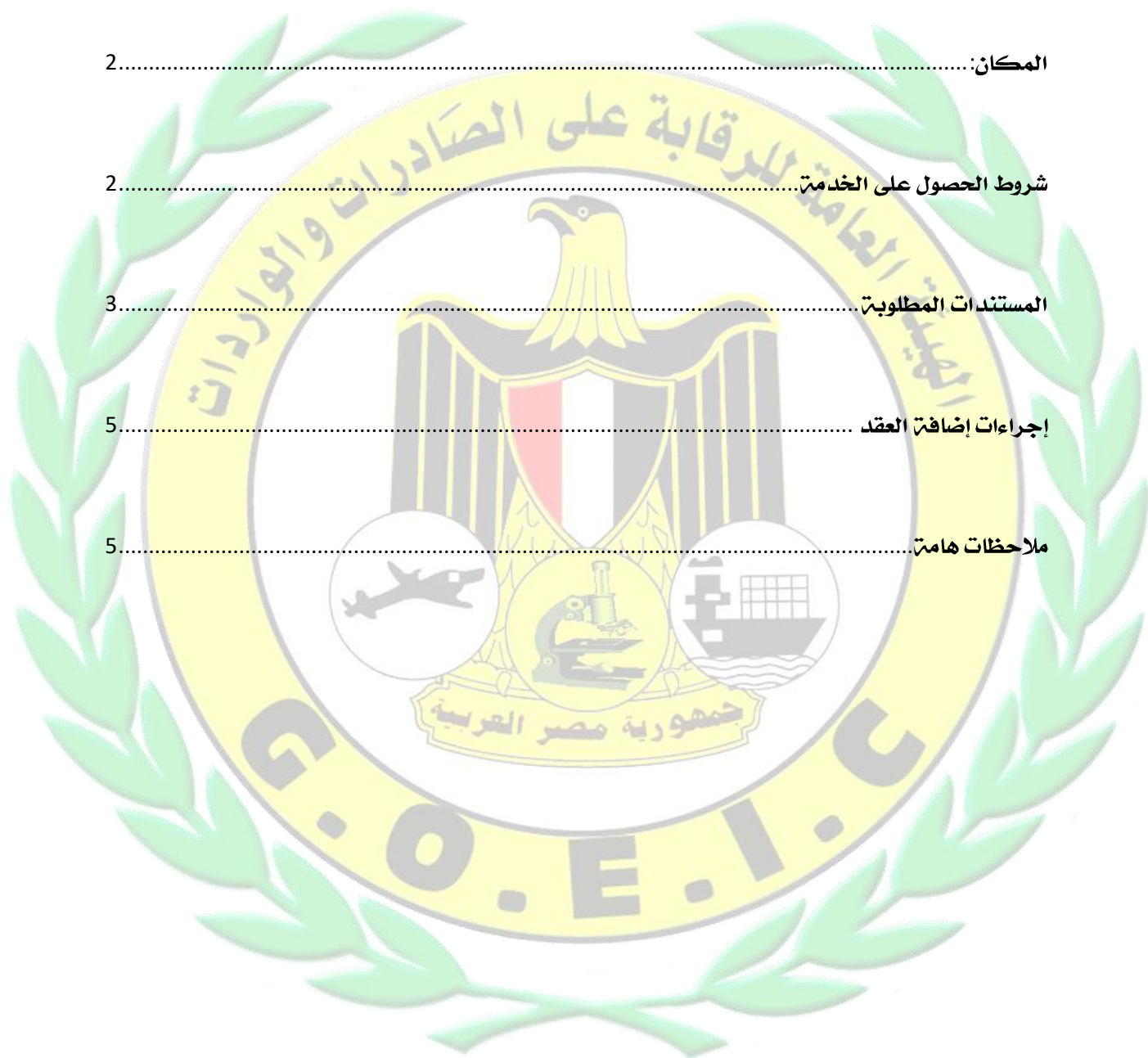
المكان: .....2

شروط الحصول على الخدمة .....2

المستندات المطلوبة .....3

إجراءات إضافة العقد .....5

ملاحظات هامة .....5



# إضافة عقود السمسرة العقارية في سجل السماسرة العقاريين

## الوصف:

إضافة عقود السمسرة في سجل السماسرة العقاريين طبقاً للقانون 120 لسنة 1982 المعدل بالقانون 21 لسنة 2022.

## المكان:

فروع (معروف - السادس من أكتوبر - الإسكندرية).

## شروط الحصول على الخدمة

أولا الشروط المطلوب توافرها في عقد السمسرة العقارية

1. يجب أن يكون عقد السمسرة العقارية مكتوباً وموضحاً فيه البيانات اللازمة وعلى

وجه الخصوص - :

- تاريخ تحرير العقد.
- اسم السمسار العقاري والعميل، والرقم القومي لهما.
- بيانات السمسار العقاري من واقع السجل التجاري ورقمه الضريبي.
- طبيعة عمل السمسار العقاري وتعيينه كسمسار عقاري من قبل الموكل.
- مسئولية أطراف العقد.
- حدود عمل السمسار العقاري والصلاحيات اللازمة للتأكد من بيانات العقار أو الوحدة أو الأرض محل السمسرة العقارية لدى الجهات الحكومية وغير الحكومية في حدود الوكالة الرسمية التي تصدر له من طرفي عقد السمسرة العقارية أو أحدهما.
- العمولة المقررة وشروط تقاضيها ونوع العملة التي تدفع بها.
- وسيلة الدفع بصورة كاملة تشمل تحديد نوعها، ووسيلتها، وتاريخها، ومبلغها.
- تحديد للنطاق الجغرافي.
- تحديد مواصفات العقار أو الوحدة أو الأرض.
- ملكية الموكل للعقارات أو العلامات التجارية التي تحملها أو الخدمات محل عقد السمسرة العقارية.

- في حالة ملكية طرف ثالث لتلك العقارات أو العلامات التجارية التي تحملها يجب إحضار مستند رسمي موثق معتمد من الغرفة التجارية والسفارة أو القنصلية في بلد الطرف الثالث موضح به العلاقة بين هذا الطرف الثالث وبين الموكل على أن يتضمن مستند العلاقة ما يلي:-

- موافقة الطرف ثالث على استخدام الموكل للعلامة التجارية.
- إعطاء الموكل حق توكيل الغير.
- إذا كان العقد صادراً من شركة أو جهة أجنبية يجب أن يتضمن العقد التزام الشركة أو الجهة الأجنبية بموافقة القنصلية المصرية المختصة بكل اتفاق يتضمن تعديلاً في أي بيان من بيانات العقد.

2. إذا كان العقد صادراً محلياً؛

- يجب أن يكون العقد موثقاً من الشهر العقاري.
- 3. إذا كان العقد صادراً من شركة أو جهة أجنبية؛
- يجب أن يكون العقد موثقاً من الغرفة التجارية المختصة أو الجهة الرسمية التي تقوم مقامها في بلد. الموكل الأجنبي ومصدقاً عليه من القنصلية أو السفارة المصرية في بلد الموكل الأجنبي.

#### ثانياً الشروط المطلوب توافرها فيمن ينوب عن السمسار العقاري

1. يجب أن يكون مصري الجنسية.
2. أن موكل بموجب توكيل رسمي موثق من الشهر العقاري.
3. إذا كان من ينوب عن السمسار العقاري من العاملين بالحكومة أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو وحدات الحكم المحلي يجب أن توافق جهة عمله على أن ينوب عن الوكيل العقاري أمام الهيئة وفي حالة عدم إحضار الموافقة تقوم الهيئة بإخطار جهة عمله.

#### **المستندات المطلوبة**

1. استيفاء طلب إضافة العقد موقعاً أمام الموظف المختص من صاحب الشأن ممن له حق الإدارة والتوقيع أو الوكيل أو المفوض.
  2. صورة بطاقة الرقم القومي أو جواز سفر لمقدم الطلب والأصل للاطلاع.
  3. إذا كان مقدم الطلب وكيلاً أو مفوضاً عن المنشأة تستوفى منه المستندات التالية:-
- صورة توكيل موثق من الشهر العقاري مع الاطلاع على الأصل.

- أو أصل تفويض موقعاً عليه أمام الموظف المختص أو بصحة توقيع من البنك.
- صورة بطاقة الرقم القومي للوكيل أو المفوض.
- نموذج إقرار سريان التوكيل (إذا كان مقدم الطلب وكيلاً).
- إذا كان من العاملين بالحكومة أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو وحدات الحكم المحلي يقدم :-
  - خطاب من جهة عمله أنه لا مانع لدى تلك الجهة من قيام الموظف بأعمال الإنابة لدى الغير وفي حالة عدم إحضار الموافقة تقوم الهيئة بإخطار جهة عمله.

4. صورة رسمية معتمدة من عقد السمسرة العقارية مستوف شروط قيد عقود السمسرة العقارية

(كما سبق ذكره في البند "أولاً" الشروط المطلوب توافرها في عقد السمسرة العقارية").

5. إذا كان العقد صادراً من شركة أو جهة أجنبية وباللغة الأجنبية فقط يقدم :-

- أصل ترجمة عقد السمسرة العقارية حسب القواعد المقررة في شأن الترجمة.

6. إذا كانت العقارات ملك الموكل غير منصوص على ذلك صراحةً في عقد السمسرة العقارية يقدم إحدى المستندات التالية :-

- ملحق للعقد مثبت فيه أن العلامات التجارية مملوكة للموكل.
- أو شهادة تسجيل العلامة التجارية من الإدارة المختصة في بلد الموكل.
- (مع توثيقها من الجهة المختصة في بلد الموكل أو من الغرفة التجارية المختصة ومصدق عليها من القنصلية أو السفارة المصرية في بلد الموكل الأجنبي).

7. إذا كانت العلامات التجارية أو المنتجات ملكاً لطرف ثالث يقدم

- خطاب علاقة بين الموكل والطرف الثالث على أن يتضمن ما يلي :-
  - ملكية الطرف الثالث للعلامة التجارية.
  - موافقة الطرف الثالث على استخدام الموكل للعلامة التجارية وإعطائه حق توكيل الغير.

يوثق الخطاب من الجهة المختصة في بلد الطرف الثالث أو من الغرفة التجارية المختصة ومصدق عليها من القنصلية المصرية في الخارج.

- إذا لم ينص في خطاب العلاقة بين الموكل والطرف الثالث على ملكية الطرف الثالث للعلامة التجارية يقدم مع خطاب العلاقة.
- شهادة تسجيل العلامة التجارية من الإدارة المختصة في بلد الطرف الثالث موثقة.

## إجراءات إضافية العقد

1. حجز موعد من خلال موقع الهيئة  
(في حالة تقديم الطلب بمعروف أو أكتوبر أو مجمع خدمات المستثمرين بهيئة الاستثمار)  
برجاء الاطلاع على تعليمات الاستخدام عند حجز الموعد.
2. تقديم المستندات المطلوبة طبقاً لأحكام القانون رقم 120 لسنة 1982.
3. الكشف والبحث بالقوائم السلبية والتأكد من أن طالب القيد غير مدرج على أي من القوائم السلبية.
4. فحص المستندات.
5. إدخال بيانات بطاقة سجل السماسرة.
6. تحديد الرسوم في شبك تلقي الطلبات.
7. سداد الرسوم.
8. المراجعة المالية والفنية.
9. مراجعة مقدم الطلب للبطاقة قبل تغليفها واستلامها.
10. التغليف-التسليم.

## ملاحظات هامة

1. الحصول على نماذج المستندات من موقع الهيئة فقط.
2. لمعرفة خطوات حجز موعد من خلال موقع الهيئة يرجى الدخول على الرابط التالي:
3. يراعى وضع دمغة ب 1 ج ودمغة تنمية الموارد على عقود السمسرة وتعديلاتها وترجمتها وأي ملحق للعقد وشهادة تسجيل العلامة التجارية وخطاب علاقة بين الموكل والطرف الثالث والتوكيل.

4. إذا كان صاحب الشأن أو من له حق الإدارة والتوقيع خارج البلاد وأتاب وكيله القانوني في تقديم طلب الحصول على الخدمة بالهيئة يجب أن يكون التوكيل الصادر من جهة أجنبية مصدقا عليه من السفارة أو القنصلية المصرية في الخارج ومودع بالشهر العقاري بمصر.

5. يقبل حتى توكيل ثان فقط - صلاحية التفويض 3 شهور.

6. إذا كان من ينوب عن الشركة في تقديم الطلب من العاملين بالحكومة أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو وحدات الحكم المحلي لا يتم تسليم بطاقة السمسرة العقارية إلا بعد إخطار جهة عمله.

7. إذا كان النطاق الخدمي والجغرافي محددين في عقد وساطة عقارية يحدد ذلك النطاق في بطاقة سجل السماسرة العقاريين.

8. يشار لعدد العقود المسجلة وشهادة بيانات ومنتجات السمسرة العقارية في بطاقة سجل السماسرة.

9. شهادة بيانات ومنتجات السمسرة العقارية تضمن

- بيانات السماسر اسمه - رقم القيد - تاريخ صلاحية القيد - رقم التسجيل الضريبي.
- بيانات الموكل كود التسجيل (رقم التوثيق بالسفارة أو القنصلية) - جهة التسجيل - اسم الموكل وجنسيته - رقم تصديق العقد - بداية التعاقد ونهايته - المنتجات محل العقد.
- صلاحية العقد (محدد - يحدد تلقائياً - ممتد) - المنتجات محل العقد.

10. ترجمة عقود السمسرة:

○ إذا كان العقد المقدم للتسجيل صادراً بلغتين إحداهما العربية وبذات التوثيق والاعتماد يكتفى بتقديم صورة من ذلك العقد بعد الاطلاع على الأصل دون الحاجة إلى ترجمته محلياً.

○ إذا كان العقد صادراً باللغة الإنجليزية فقط أو بأكثر من لغة أجنبية منها الإنجليزية تتم ترجمته بأي مركز معتمد يقدم أصل الترجمة.

○ إذا كان العقد صادراً بلغة أجنبية - غير الإنجليزية - تتم ترجمته بجهة حكومية (مثل وزارة العدل - كلية الألسن - إحدى الجامعات ... إلخ) يقدم أصل الترجمة.

11. إذا كانت عقود السمسرة العقارية صادرة من بلد لا نملك بها تمثيل دبلوماسي يتم الآتي :

- توثق العقود من الغرفة التجارية بترك الدولة.

- يعتمد التوثيق في أقرب سفارة أو قنصلية مختصة وفي حالة إذا ما كان التوثيق صادراً من سفارة أو قنصلية لبلد عربي يتم التصديق من سفارة أو قنصلية هذا البلد بمصر.
- يصدق على ختم السفارة من الخارجية المصرية.
- وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن العقد التزام الموكل الأجنبي بإخطار الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات بأي تعديل أو تغيير يطرأ على العقد.

12. في حالة طلب تسجيل عقد وكالة به إشارة لعقد قديم فلا بد من مراعاة الآتي:-

- إذا كان العقد القديم المشار إليه مقيد لدى الهيئة يجب ألا يكون قد مر 30 يوماً من تاريخ توثيق العقد المقدم ويعتبر ذلك تجديداً أو تعديلاً للعقد المسجل لدى الهيئة.
- إذا كان العقد القديم المشار إليه غير مقيد لدى الهيئة لا يشترط مرور 30 يوماً فقط على توثيق العقد ويعتبر ذلك إضافة لعقد جديد مع إرفاق العقد المشار إليه.

13. إذا كان السمسار مرتبطاً بعقد عمل مع المنتج أو التاجر أو الموزع يؤدي السمسار العقاري نصف الرسوم المقررة ويثبت ذلك كما يلي:-

- إذا كان العقد صادراً محلياً يقدم
  - صورة عقد عمل موثق من التأمينات الاجتماعية وأصل (البرنت التأميني) للوسيط.
- إذا كان العقد صادراً من الخارج يقدم
  - صورة عقد عمل موثق من الغرفة التجارية المختصة أو الجهة الرسمية التي تقوم مقامها في بلد الموكل الأجنبي ومصدقاً عليه من السفارة أو القنصلية المصرية في بلد الموكل الأجنبي.

14. على السمسار إخطار الهيئة بكل تعديل في البيانات الخاصة بعقد وساطة عقارية المسندة إليه خلال 30 يوماً من تاريخ توثيق عقد التعديل. وإذا لم يتم إخطار الهيئة خلال 30 يوماً يتم اتخاذ الإجراءات التالية طبقاً للمادة 21 من القانون 120 لسنة 1982.

- يسقط حق المنشأة في التأمين.
- تخطر الهيئة المنشأة بسقوط حقها في التأمين بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على آخر عنوان لها تم إخطار الهيئة به.
- على المنشأة أن تؤدي تأميناً مضاعفاً خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارها بسقوط حقها في التأمين
- في حالة تكرار المخالفة يلغى القيد بقرار من الوزير المختص ويسقط الحق في استرداد التأمين المضاعف.

• ويحق للوكيل استرداد التأمين المضاعف إذا لم يكرر المخالفة.

15. نرجو من سيادتكم مراعاة تجنب الوقوع في المخالفات الواردة بالقانون 120 لسنة 1982 ولائحته 342 لسنة 1982 والتي أقرتكم بالالتزام بها بالإقرارات الشخصية.

