

المحتوي

2..... الوصف:

2..... المكان:

2..... الشروط المطلوبة للحصول على الخدمة

3..... المستندات المطلوبة للحصول على الخدمة

4..... إجراءات تعديل العقد:

4..... ملاحظات هامة:

تعديل وتجديد عقود السمسرة العقارية في سجل السماسرة العقاريين

الوصف:

- تعديل بنود عقد السمسرة العقارية في سجل السماسرة العقاريين طبقاً للقانون 120 لسنة 1982.
- تجديد عقد السمسرة يعتبر تعديلاً في بند صلاحية العقد.

المكان:

- فروع الهيئة (معروف-السادس من أكتوبر-الإسكندرية).

الشروط المطلوبة للحصول على الخدمة

أولاً الشروط المطلوب توافرها في عقد السمسرة العقارية

1. ألا يكون قد مر أكثر من 30 يوماً على تاريخ توثيق ملحق العقد ولم يسبق تكرار تلك المخالفة
2. يجب أن يتضمن ملحق العقد إشارة إلى تاريخ إبرام العقد القديم أو تاريخ أو رقم تصديق الشهر العقاري عليه والبند المراد تعديله سواء في الصلاحية أو المنتجات أو نسبة العمولة أو العملة التي تدفع بها.
3. إذا كان العقد أو ملحقه صادرين من شركة أو جهة أجنبية
يجب أن يتضمن أي منهم التزام الشركة أو الجهة الأجنبية بموافاة القنصلية المصرية المختصة بكل اتفاق يتضمن تعديلاً في أي بيان من بيانات العقد.
4. 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 موضحاً به العلاقة بين هذا الطرف (الثالث) وبين الموكل على أن يتضمن مستند العلاقة وموافقة الطرف الثالث على استخدام الموكل للعلامة التجارية وإعطاء الموكل حق توكيل الغير.
5. إذا كان العقد أو ملحقه صادرين محلياً.
يجب أن يكونا موثقين من الشهر العقاري.

6. إذا كان العقد أو ملحقه صادرين من شركة أو جهة أجنبية

يجب أن يكون العقد أو ملحقه موثقين 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:

1. يجب أن يكون مصري الجنسية.
2. أن يكون موكلاً 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 السمسار العقاري أمام الهيئة وفي حالة عدم إحضار الموافقة تقوم الهيئة بإخطار جهة عمله.

المستندات المطلوبة للحصول على الخدمة

1. استيفاء طلب تعديل العقد موقعاً أمام الموظف المختص من صاحب الشأن أو ممن له حق الإدارة والتوقيع أو الوكيل أو المفوض.

2. صورة بطاقة الرقم القومي أو جواز سفر لطالب الخدمة والأصل للاطلاع.

3. إذا كان مقدم الطلب وكيلاً أو مفوضاً عن المنشأة تستوفى منه المستندات التالية: -

- أ- صورة توكيل موثق من الشهر العقاري مع الاطلاع على الأصل وأصل تفويض موقعاً عليه أمام الموظف المختص أو بصحة توقيع من البنك.
- ب- صورة بطاقة الرقم القومي للوكيل أو المفوض.
- ت- نموذج إقرار سريان التوكيل (إذا كان مقدم الطلب وكيلاً).
- ث- 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 ملحق عقد السمسرة العقارية أو خطاب رسمي معتمد من

- الموكل موثق بالتعديلات المطلوبة على أن يكون أي منهما به إشارة إلى تاريخ إبرام

- العقد القديم أو تاريخ التصديق عليه أو رقم التصديق عليه

- مستوف شروط قيد عقود السمسرة العقارية

- (كما سبق ذكره في البند "أولاً الشروط المطلوب توافرها في عقد السمسرة

- العقارية").

5. في حالة إضافة عقارات أو علامات تجارية للعقارات المملوكة للموكل وغير 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 الشهر العقاري المصري أو من الجهة المختصة في بلد الموكل أو من الغرفة التجارية المختصة ومصدق عليها من القنصلية أو السفارة المصرية في بلد الموكل الأجنبي).

6. إذا كانت العقارات المضافة أو العلامات التجارية التي تحملها ملكاً لطرف ثالث يجب:

- أ. إحضار مستند رسمي موثق معتمد من الغرفة التجارية والسفارة أو القنصلية في بلد الطرف الثالث موضحاً به العلاقة بين هذا الطرف (الثالث) وبين الموكل على أن يتضمن مستند العلاقة وموافقة الطرف ثالث على استخدام الموكل للعلامة التجارية وإعطاء الموكل حق توكيل الغير
- ب. إذا لم ينص في خطاب العلاقة بين الموكل والطرف الثالث على ملكية الطرف الثالث للعلامة التجارية يقدم مع الخطاب.

- شهادة تسجيل العلامة التجارية من الإدارة المختصة في بلد الموكل.

إجراءات تعديل العقد:

1. حجز موعد من خلال موقع الهيئة (في حالة تقديم الطلب بمعروف أو أكتوبر أو مجمع خدمات المستثمرين بهيئة الاستثمار) <http://196.219.221.202/ReservOnline> برجاء الاطلاع على تعليمات الاستخدام عند حجز الموعد.
2. تقديم المستندات المطلوبة طبقاً لأحكام القانون رقم 120 لسنة 1982.
3. فحص المستندات.
4. إدخال بيانات بطاقة سجل السماسرة.
5. تحديد الرسوم في شباك تلقي الطلبات.
6. سداد الرسوم.
7. المراجعة المالية والفنية.
8. مراجعة السمسار للبطاقة قبل تغليفها واستلامها.
9. 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 وعقود تأسيس الشركات وتعديلاتها 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 مصداقاً عليه من السفارة أو القنصلية المصرية في الخارج ومودع بالشهر العقاري في مصر.

5. صلاحية الإقرارات 3 شهور ويقبل 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 البطاقة إلا بعد إخطار جهة عمله.

7. في حالة طلب تسجيل عقد وكالة به إشارة لعقد قديم فالأبد من مراعاة الآتي:-

أ. إذا كان العقد القديم المشار إليه مقيد لدى الهيئة يجب ألا يكون قد مر 30 يوماً من تاريخ توثيق العقد المقدم ويعتبر ذلك تجديد أو تعديل للعقد المسجل لدى الهيئة.

ب. 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.

8. تجديد العقد بخطاب رسمي من الموكل موثق يشار فيه لتاريخ إبرام العقد القديم أو تاريخ التصديق عليه أو رقم تصديق السفارة عليه.

9. إذا كان النطاق الخدمي والجغرافي محددين في العقد أو ملحق عقد السمسرة العقارية أو الخطاب الرسمي من الموكل يحدد ذلك النطاق في بطاقة سجل السماسرة العقاريين.

10. يشار لعدد العقود المسجلة وشهادة بيانات ومنتجات عقد السمسرة العقارية في بطاقة سجل السماسرة العقاريين.

11. شهادة بيانات ومنتجات السمسرة العقارية تتضمن

أ. بيانات السمسار العقاري اسمه-رقم القيد -تاريخ صلاحية القيد-رقم التسجيل الضريبي.

ب. بيانات الموكل كود التسجيل (رقم التوثيق بالسفارة أو القنصلية) -جهة

التسجيل- اسم الموكل وجنسيته -رقم تصديق ملحق العقد - بداية التعاقد ونهايته-

صلاحية ملحق العقد (محدد-يجدد تلقائياً-ممتد) -المنتجات محل العقد.

12. ترجمة عقود الوكالة:

ا. 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.

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

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

13. إذا كان العقد أو ملحقه أو الخطاب الرسمي بالتعديل صادرين من بلد لا نملك بها تمثيلاً دبلوماسياً يتم الاتي- :

- أ- توثق العقود من الغرفة التجارية بتلك الدولة.
- ب- 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 في مصر.
- ت- يصدق على ختم السفارة من الخارجية المصرية.
- ث- وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن العقد التزام الموكل الأجنبي بإخطار الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات بأي تعديل أو تغيير يطرأ على العقد.

14. إذا كان السمسار مرتبباً بعقد عمل مع المنتج أو التاجر أو الموزع يؤدي السمسار التجاري نصف الرسوم المقررة ويثبت ذلك كما يلي- :

- ا. إذا كان العقد أو ملحقه أو الخطاب الرسمي بالتعديل صادر محلياً يقدم صورة عقد موثق من التأمينات الاجتماعية وأصل (البرنت التأميني) للوسيط
- إذا كان العقد أو ملحقه أو الخطاب الرسمي بالتعديل 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.

15. وجود عقد وكالة ساري مثبت على بطاقة سجل السماسرة العقاريين شرط من شروط استمرار القيد في سجل السماسرة العقاريين.

16. في حالة وجود عقد وكالة واحد فقط ساري مثبت على بطاقة سجل السماسرة العقاريين مدة صلاحيته أقل من 5 سنوات فإن صلاحية القيد في سجل السماسرة العقاريين ترتبط بتاريخ انتهاء ذلك العقد لحين إضافة عقود وكالة أخرى.

17. على الوكيل إخطار الهيئة بكل تعديل في البيانات الخاصة بالسمسرة العقارية المسندة إليه خلال 30 يوماً من تاريخ توثيق عقد التعديل.

18. وإذا لم يتم إخطار الهيئة خلال 30 يوماً يتم اتخاذ الإجراءات التالية طبقاً للمادة 21 من القانون 1982/120.

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

19. بعد تعديل العقد وللبداء في مزاولة نشاط الوكالة بهذا العقد يجب تحديث بيانات بطاقة المتعاملين مع الجمارك من الحاسب الآلي للجمرك - جمرك السيارات بمطار القاهرة.
20. نرجو من سيادتكم مراعاة تجنب الوقوع في المخالفات الواردة بالقانون 1982/120 ولائحته 1982/342 والتي أقررت بالالتزام بها بالإقرارات الشخصية.