

قيد المنشآت المثبت نشاطهم في السجل التجاري في سجل السماسرة العقاريين

الوصف:	2
انواع وفئات السماسرة العقاريين	2
المكان:	2
شروط ومستندات القيد بسجل السماسرة العقاريين	3
أولاً المنشآت الفردية	3
أ-شروط قيد المنشآت الفردية	3
ب-مستندات قيد المنشآت الفردية	3
ثانياً الشركات	4
أ-شروط قيد الشركات المصرية المملوكة لمصريين	4
ب-مستندات قيد الشركات المصرية المملوكة لمصريين	4
ثالثاً شروط ومستندات قيد الشركات القطاع العام	5
أ-شروط قيد شركات القطاع العام	5
ب -مستندات قيد شركات القطاع العام	5
إجراءات القيد	6
ملاحظات عامة	6

قيد المنشآت المثبت نشاطهم في السجل التجاري في سجل السماسرة العقاريين

الوصف:

- يجب على كل من يقوم بأعمال السمسرة أو السعي لإبرام العقود المتعلقة بالعقارات والأراضي المبنية أو الفضاء ، سواء أعمال شرائها أو بيعها أو تأجيرها أو التوسط في ذلك القيد في سجل السماسرة العقاريين .
- طبقا للمادة 2 من قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية رقم 120 لسنة 1982 تحظر مزاوله أى عمل من أعمال السمسرة العقارية إلا لمن يكون اسمه مقيداً في سجل السماسرة العقاريين
- عند تعديل أو تجديد السجل التجاري المثبت به نشاط السمسرة العقارية لا تصدر الهيئة شهادة عدم الممانعة ولا بد من القيد الدائم في سجل السماسرة العقاريين ذلك لانتهاء مهلة توفيق الأوضاع في 2026/7/25 طبقا للقرار 593 لسنة 2025 بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية الصادرة بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم 342 لسنة 1982

انواع وفئات السماسرة العقاريين

- طبقا لقرار وزير الاستثمار والتجارة الخارجية رقم 573 لسنة 2025 تحدد أنواع وفئات السماسرة العقاريين كما يلي:-
أنواع السماسرة العقاريين

سمسار بيع- سمسار شراء- سمسار مزدوج- سمسار ايجار

فئات السماسرة العقاريين

- (فئة أ) من يقوم بأعمال السمسرة لإبرام العقود تتجاوز قيمتها مائة مليون ج رأس المال لا يقل عن مليون ج
(فئة ب) من يقوم بأعمال السمسرة لإبرام العقود تتجاوز قيمتها خمسين مليون ج رأس المال لا يقل عن خمسمائة الف ج
(فئة ج) من يقوم بأعمال السمسرة لإبرام العقود تتجاوز قيمتها عشرة ملايين ج رأس المال لا يقل عن خمسين الف ج
(فئة د) من يقوم بأعمال السمسرة لإبرام العقود لا تتجاوز قيمتها عشرة ملايين ج رأس المال لا يقل عن عشرين الف ج

المكان:

1. استلام المستندات وسداد الرسوم :
 - فروع الهيئة:- معروف- السادس من أكتوبر- الاسكندرية- بورسعيد -دمياط - السويس-الزقازيق- الاسماعيلية-العاشر من رمضان-المنوفية --مجمع خدمات المستثمرين بهيئة الاستثمار.
 - الغرف التجارية:-ببابة اللوق-الاسكندرية - كفر الشيخ - طنطا - دمنهور - بنها.
2. إصدار بطاقات:
 - فروع الهيئة:- معروف- السادس من أكتوبر-الإسكندرية-دمياط

شروط ومستندات القيد بسجل السماسرة العقاريين.

أولاً المنشآت الفردية

أ- شروط قيد المنشآت الفردية

1. أن يكون نشاط السمسرة أو التسويق أو الوساطة العقارية مثبتين بالسجل التجاري والبطاقة الضريبية
2. أن لا يقل رأس المال المنشأة عن 20000 ج
3. أن يكون صاحب الشأن والوكيل المفوض (إن وجد) كل منهما مصري الجنسية أو إن كان أي منهما من أصل أجنبي أن يكون قد مر على اكتسابه الجنسية المصرية 10 سنوات
4. الحصول على شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية من مركز تدريب معتمد بأسم صاحب الشأن أو الوكيل المفوض (إن وجد) أو أي من العاملين المؤمن عليهم في المنشأة
5. أن تتوافر في صاحب الشأن والوكيل المفوض الشروط الواردة بالبند أولاً من المادة (3) من قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية رقم 120 لسنة 1982 وتعديلاته والمنصوص عليها بالإقرارات الشخصية (مرفق).

ب- مستندات قيد المنشآت الفردية

1. استيفاء طلب قيد السماسرة العقاريين موقعاً من صاحب الشأن أو الوكيل المفوض (إن وجد) أمام الموظف المختص أو الوكيل أو المفوض.
2. مستخرج رسمي حديث من السجل التجاري ساري الصلاحية على ألا تقل مدة صلاحيته عن 90 يوماً متضمناً نشاط السمسرة العقارية أو التسويق العقاري وأن رأس المال لا يقل عن 20000 ج.
3. صورة البطاقة الضريبية سارية ومطابقة للسجل التجاري والأصل للإطلاع
4. أصل وثيقة البيانات صادرة من مصلحة الضرائب مثبت بها كود النشاط 6820
5. صورة آخر إقرار ضريبي عليه ختم حي لشعار الجمهورية من مصلحة الضرائب مع الاطلاع على الأصل مثبت به رأس المال لا يقل عن 20000 ج (إن وجد)
6. أصل شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية بأسم صاحب الشأن أو الوكيل المفوض أو موظف مؤمن عليه
7. إذا كان الحاصل على شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية موظف مؤمن عليه يقدم أيضاً:-
 - خطاب رسمي مختوم بختم المنشأة طالبة القيد مؤشراً عليه بصحة التوقيع من البنك يحدد فيه صفة الحاصل على الشهادة
 - خطاب من التأمينات الاجتماعية مثبت به أنه مؤمن عليه من قبل المنشأة طالبة القيد
8. المستندات المطلوبة استيفائها من صاحب المنشأة والوكيل المفوض (إن وجد):-
 - صورة بطاقة الرقم القومي أو جواز سفر والأصل للاطلاع .
 - مستخرج رسمي حديث من شهادة الميلاد لإثبات الجنسية أو بطاقة اكتساب الجنسية المصرية إذا كان طالب القيد من أصل أجنبي تثبت أنه مر على اكتسابه الجنسية المصرية 10 سنوات
 - "إقرار القيد بسجل السمسرة العقارية (منشأة فردية)".
9. أصل عقد السمسرة العقارية عليه إثبات تاريخ من الشهر العقاري ومتضمناً البيانات المرفقة
10. إذا كان العقد صادرًا من شركة أو جهة أجنبية وباللغة الأجنبية فقط يقدم:-
 - أصل ترجمة عقد الوكالة حسب القواعد المقررة في شأن الترجمة.
11. إذا كان مقدم الطلب وكيلًا أو مفوضًا عن المنشأة تستوفي منه المستندات التالية:-
 - صورة توكيل موثق من الشهر العقاري مع الاطلاع على الأصل.
 - أو أصل تفويض موقع عليه من صاحب الشأن وعليه صحة توقيع من البنك
 - صورة بطاقة الرقم القومي للوكيل أو المفوض.
 - نموذج اقرار سريان التوكيل (إذا كان مقدم الطلب وكيلًا).
12. إيصال سداد الرسوم والتأمين بالفيزا في خزانة الهيئة (التأمين 1000 ج)

ثانيًا الشركات

أ- شروط قيد الشركات المصرية المملوكة لمصريين

1. أن يكون مركز الشركة الرئيسي في مصر.
2. أن يكون نشاط السمسرة أو التسويق أو الوساطة العقارية مثبتين بالسجل التجاري والبطاقة الضريبية طبقًا لنظامها الأساسي أو عقد تأسيسها.
3. يجب ألا يقل رأس مال الشركة المدفوع في تاريخ تقديم طلب القيد بالسجل عن عشرين ألف جنيه.
4. يجب أن يكون رأس المال كله مملوك لمصريين
5. إذا كان أحد الشركاء شخص اعتباري
- فيجب أن تكون تلك الشخصية الاعتبارية مصرية.
6. يجب أن يكون أغلب رأس مال الشريك الشخص الاعتباري مملوك لمصريين أصلاء أو مضي. على تجنسهم بالجنسية المصرية عشر سنوات على الأقل.
7. الحصول على شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية من مركز تدريب معتمد بأسم أحدي الشركاء المتضامنين أو رئيس مجلس الإدارة أو أحدي المديرين أو إحدي أعضاء مجلس الإدارة أو إحدي المؤسسين أو القائمين بالإدارة الفعلية أو أي من العاملين المؤمن عليهم في الشركة
8. أن تتوافر في جميع الشركاء المتضامنين أو رؤساء مجالس الإدارة والمديرين أو أعضاء مجلس الإدارة والمؤسسين أو القائمين بالإدارة الفعلية. الشروط الواردة بالبند أولاً من المادة (3) من قانون تنظيم أعمال الوكالة التجارية وبعض أعمال الوساطة التجارية أو السمسرة العقارية رقم 120 لسنة 1982 وتعديلاته والمنصوص عليها بالإقرارات الشخصية (مرفق)

ب- مستندات قيد الشركات المصرية المملوكة لمصريين

1. استيفاء طلب قيد السمسرة العقارين موقعًا من أحد ممن له حق الإدارة والتوقيع أمام الموظف المختص أو الوكيل أو المفوض.
2. مستخرج رسمي حديث من السجل التجاري ساري الصلاحية على ألا تقل مدة صلاحيته عن 90 يومًا مبينًا به مركز الشركة الرئيسي نشاط السمسرة العقارية أو التسويق العقاري وأن رأس المال لا يقل عن 20000 ج.
3. صورة البطاقة الضريبية سارية ومطابقة للسجل التجاري والأصل للإطلاع
4. أصل وثيقة البيانات صادرة من مصلحة الضرائب مثبت بها كود النشاط 6820
5. إذا كانت الشركة مضي عليها سنة فأكثر:
- صورة آخر إقرار ضريبي عليه ختم حي لشعار الجمهورية من مصلحة الضرائب مع الاطلاع على الأصل مثبت به رأس المال لا يقل عن 20000 ج
- إذا كانت الشركة مضي عليها أقل من سنة:
- أصل شهادة تفيد إيداع رأس المال في أحد البنوك المعتمدة بأسم الشركة كوديعة أو في الحساب الجاري
6. أصل شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية بأسم :-
- أحد الوارد اسمائهم بالعقد أو موظف مؤمن عليه في شركات الأشخاص
- أحد الوارد اسمائهم بصحيفة الشركات في شركات الأموال من أحد أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين المعينين أو موظف مؤمن عليه
7. إذا كان الحاصل على شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية موظف مؤمن عليه يقدم ايضاً:-
- خطاب رسمي مختوم بختم الشركة طالبة القيد مؤشراً عليه بصحة التوقيع من البنك يحدد فيه صفة الحاصل على الشهادة
- خطاب من التأمينات الاجتماعية بثبت به أنه مؤمن عليه من قبل الشركة طالبة القيد
8. المستندات المطلوبة استيفاؤها من كل الوارد اسمائهم بالعقد في شركات الأشخاص وكل الوارد اسمائهم بصحيفة الشركات في

شركات الأموال

- صورة بطاقة الرقم القومي أو جواز سفر والأصل للاطلاع .
- مستخرج رسمي حديث من شهادة الميلاد لإثبات الجنسية أو بطاقة اكتساب الجنسية المصرية إذا كان طالب القيد من اصل اجنبي تثبت انه مر على اكتسابه الجنسية المصرية 10 سنوات
- قرار قبول الاستقالة أو انتهاء الخدمة وذلك إذا كان أحد المذكورين من العاملين السابقين بالحكومة أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو وحدات الحكم المحلي أو شركات القطاع العام أو قطاع الأعمال العام على أن يكون قد مضى على تركه العمل سنتان.

9. "إقرار القيد بسجل السمسرة العقارية (شركات)" ويوقع أمام الموظف المختص أو بصحة توقيع من البنك (من واقع الحساب الشخصي لمقدم الإقرار بالبنك) من :-

- جميع الشركاء المتضامنين والمديرين المعيّنين ان وجدوا في شركات الأشخاص طبقاً لعقد الشركة.
- جميع المديرين المعيّنين والمؤسسين والقائمين بالادارة الفعلية في شركات المسؤولية المحدودة طبقاً لصحيفة الشركات.
- رئيس مجلس الادارة والمديرين واعضاء مجلس الادارة والمؤسسين والقائمين بالادارة الفعلية في شركات المساهمة طبقاً لصحيفة الشركات.

ملاحظة المديرين غير المعيّنين لا يوقعوا الإقرار- نأخذ منهم شهادة الميلاد والبطاقة فقط

10. أصل عقد السمسرة العقارية عليها ثبات تاريخ من الشهر العقاري ومتضمنات البيانات **المرفقة**

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

أصل ترجمة عقد الوكالة حسب القواعد المقررة في شأن الترجمة

12. إذا كان مقدم الطلب وكيلًا أو مفوضًا عن المنشأة تستوفي منه المستندات التالية:-

- صورة توكيل موثق من الشهر العقاري مع الاطلاع على الأصل.
- أو أصل تفويض موقع عليه من صاحب الشأن وعليه صحة توقيع من البنك
- صورة بطاقة الرقم القومي للوكيل أو المفوض.
- نموذج اقرار سريان التوكيل (إذا كان مقدم الطلب وكيلًا).
- 13. إيصال سداد الرسوم والتأمين بالفيزا في خزينة الهيئة (التأمين 1000 ج)

ثالثاً شروط ومستندات قيد الشركات القطاع العام

أ- شروط قيد شركات القطاع العام

1. أن يكون مركز الشركة الرئيسي في مصر.
2. أن يكون نشاط السمسرة أو التسويق أو الوساطة العقارية مثبتين بالسجل التجاري والبطاقة الضريبية طبقاً لنظامها الأساسي أو عقد تأسيسها.
3. يجب ألا يقل رأس مال الشركة المدفوع في تاريخ تقديم طلب القيد بالسجل عن عشرين ألف جنيه.
4. الحصول على شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية من مركز تدريب معتمد بأسم رئيس مجلس الإدارة أو إحدى المديرين أو إحدى أعضاء مجلس الإدارة أو إحدى المؤسسين أو القائمين بالإدارة الفعلية أو أي من العاملين المؤمن عليهم في الشركة
5. أن تتوافر في رؤساء مجالس الإدارة والمديرين أو أعضاء مجلس الإدارة والمؤسسين أو القائمين بالإدارة الفعلية الشروط **المرفقة**

ب- مستندات قيد شركات القطاع العام

1. استيفاء طلب قيد السمسرة العقاريين موقعاً من أحد ممن له حق الإدارة والتوقيع أمام الموظف المختص أو الوكيل أو المفوض.
2. مستخرج رسمي حديث من السجل التجاري ساري الصلاحية على ألا تقل مدة صلاحيته عن 90 يومًا مبيناً به مبيناً به مركز الشركة الرئيسي نشاط السمسرة العقارية أو التسويق العقاري وأن رأس المال لا يقل عن 20000 ج.
3. صورة البطاقة الضريبية سارية ومطابقة للسجل التجاري والأصل للإطلاع
4. أصل وثيقة البيانات صادرة من مصلحة الضرائب مثبت بها كود النشاط 6820
5. صورة آخر إقرار ضريبي عليه ختم حي لشعار الجمهورية من مصلحة الضرائب مع الاطلاع على الأصل مثبت به رأس المال لا يقل عن 20000 ج
6. صورة قرار الإنشاء عليه ختم حي لشعار الجمهورية مع الإعفاء من التوثيق في الشهر العقاري
7. أصل شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية بأسم :-
- احد الوارد اسمائهم في قرار الإنشاء أو موظف مؤمن عليه
8. إذا كان الحاصل على شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية موظف مؤمن عليه يقدم ايضاً:-
- خطاب رسمي مختوم بختم الشركة طالبة القيد مؤشراً عليه بصحة التوقيع من البنك يحدد فيه صفة الحاصل على الشهادة
- خطاب من التأمينات الاجتماعية بثبت به انه مؤمن عليه من قبل الشركة طالبة القيد

9. المستندات المطلوبة استيفائها من كل الوارد اسماؤهم بقرار انشاء الشركة

- صورة بطاقة الرقم القومي أو جواز سفر والأصل للاطلاع .
- "إقرار القيد بسجل السمسرة العقارية (شركات القطاع العام)" ويوقع أمام الموظف المختص أو بصحة توقيع من البنك من واقع الحساب الشخصي لمقدم الاقرار بالبنك) من كل الوارد أسمائهم بقرار الإنشاء:-

10. أصل عقد السمسرة العقارية عليه إثبات تاريخ من الشهر العقاري ومتضمنًا البيانات المرفقة

11. إذا كان العقد صادرًا من شركة أو جهة أجنبية وباللغة الأجنبية فقط يقدم:-

أصل ترجمة عقد الوكالة حسب القواعد المقررة في شأن الترجمة

12. إذا كان مقدم الطلب وكيلًا أو مفوضًا عن المنشأة تستوفي منه المستندات التالية:-

- صورة توكيل موثق من الشهر العقاري مع الاطلاع على الأصل.
- أو أصل تفويض موقع عليه من صاحب الشأن وعليه صحة توقيع من البنك
- صورة بطاقة الرقم القومي للوكيل أو المفوض.
- نموذج اقرار سريان التوكيل (إذا كان مقدم الطلب وكيلًا).

13. إيصال سداد الرسوم والتأمين بالفيزا في خزانة الهيئة (التأمين 1000 ج)

إجراءات القيد

1. حجز موعد من خلال موقع الهيئة.

(في حالة تقديم الطلب بمعروف أو أكتوبر أو مجمع خدمات المستثمرين بهيئة الاستثمار).

2. فحص المستندات.

3. تحديد الرسوم بشباك تلقي الطلبات

4. المراجعة المالية والفنية - إدخال بيانات بطاقة سجل السماسرة.

5. سداد الرسوم بالفيزا.

6. تسليم بطاقة القيد لصاحب الشأن او للمفوض بالاستلام

ملاحظات عامة

1. يمكن الحصول على نماذج طلب القيد والإقرارات من موقع الهيئة.

2. لمعرفة خطوات حجز موعد من خلال موقع الهيئة يرجى الدخول على الرابط التالي:

3. يراعى وضع دمغة (1 جنية مصري) ودمغة تنمية الموارد على عقود السمسرة وترجمتها وأي ملحق للعقد والتوكيل.

4. صلاحية الإقرارات 3 شهور - صلاحية التوكيل 3 سنوات (تحديث من الشهر العقاري المختص بعد المدة) ويقبل حتى توكيل ثاني - صلاحية التفويض 3 شهور.

5. توقيع الإقرارات الشخصية بمعرفة صاحب الشأن ولا يجوز للغير التوقيع.

6. 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 مصدقًا عليه من السفارة أو القنصلية المصرية في الخارج ومودعًا بالشهر العقاري بمصر.

7. في حالة سفر أحد من يستوفي منهم الإقرارات خارج البلاد يتم توثيق الإقرار الشخصي وصورة جواز السفر من السفارة المصرية أو القنصلية بالخارج وإيداعه بالشهر العقاري.

8. إذا كان أحد الوارد أسماؤهم بالسجل التجاري من العاملين السابقين بالحكومة أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو وحدات الحكم المحلي أو شركات القطاع العام أو قطاع الأعمال العام وانتهى عمله ببلوغ سن المعاش يمكنه القيد في سجل السماسرة العقاريين دون انتظار سنتين.(يعنى القطاع العام من هذا الشرط)

9. ترجمة عقود الوكالة:

أ. إذا كان العقد المقدم للتسجيل صادرًا بلغتين إحداها العربية وبذات التوثيق والاعتماد يكتفى بتقديم صورة من ذلك العقد بعد الاطلاع على الأصل دون الحاجة إلى ترجمته محليًا.

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

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

10. إذا كانت عقود السمسرة العقارية صادرة من بلد لا نملك بها تمثيلًا دبلوماسيًا يتم الآتي :-

أ. توثيق العقود من الغرفة التجارية بتلك الدولة.

ب. يعتمد التوثيق في أقرب سفارة أو قنصلية مختصة وفي حالة إذا ما كان التوثيق صادرًا من سفارة أو قنصلية لبلد عربي يتم التصديق من سفارة أو قنصلية هذا البلد بمصر.

ج. يصدق على ختم السفارة من الخارجية المصرية.

د. وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن العقد التزام الموكل الأجنبي بإخطار الهيئة العامة للرقابة على الصادرات والواردات بأي تعديل أو تغيير يطرأ على العقد.

11. يجدد القيد كل خمس سنوات من تاريخ القيد أو من تاريخ آخر تجديد.

وفي حالة تقديم طلب التجديد خلال التسعين يومًا السابقة لإنهاء مدة الصلاحية يسدد رسم التجديد العادي وتكون الرسوم مضاعفة خلال التسعين يومًا اللاحقة على نهاية الصلاحية بعد ذلك يشطب القيد إداريًا.

12. على صاحب الشأن أو وكيله إخطار الهيئة بكل تعديل في بيانات القيد بسجل السماسرة العقاريين خلال ثلاثين يومًا من تاريخ حدوث التعديل أو التغيير في البيانات.

13. تصدر شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية من مركز التميز بالمقر الرئيسي للهيئة

14. إجراءات حجز شهادة مزاولة مهنة السمسرة العقارية :

- إنشاء حساب على موقع الهيئة.
- حجز الدورة التدريبية لمزاولة مهنة السمسرة العقارية من خلال موقع الهيئة .
- سداد رسوم الدورة التدريبية إلكترونياً.
- يتم حضور الدورة من خلال الرابط الذى يتم إرساله للعميل (on line) أو بالحضور الشخصى بمركز تدريب الهيئة بمطار القاهرة الدولي طبقا لرغبة العميل .

15. نرجو من سيادتكم مراعاة تجنب الوقوع في المخالفات الواردة بالقانون 120 لسنة 1982 و المعدل بالقانون 21 لسنة 2022 واللائحة 342 لسنة 1982 والمعدلة بالقرار رقم 593 لسنة 2025 والتي أقرتم بالالتزام بها بالإقرارات الشخصية.