

الهيئة العامة للرقابة المالية

قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

رقم ١٠٩ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٩/٣٠

بشأن ضوابط القيد والتجديد والشطب فى جداول الوكلاء العقاريين

والوسطاء العقاريين والقواعد والمعايير المنظمة لمزاولة أعمالهم

مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ للتمويل العقارى والمعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية ؛

وعلى قرارات مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى ورقم ١ ورقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى ؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٢ لسنة ٢٠٠٩ بإصدار النظام الأساسى للهيئة العامة للرقابة المالية ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (١٣) المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٩/٣٠ ؛

قرر:

(المادة الأولى)

الوكلاء ووسطاء التمويل العقارى

الوكيل العقارى : هو كل شخص طبيعى يقوم مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى فى حالة توقف المستثمر فى مجال التمويل العقارى عن السداد ، بناءً على تكليف من قاضى التنفيذ .

الوسيط العقارى (فى مجال التمويل العقارى) : هو كل شخص طبيعى أو اعتبارى يقوم بمهام الوساطة بين الممول والمستثمر فى التمويل العقارى من خلال تقديم المشورة الفنية للمستثمر وتعريفه بمخاطر التمويل وإعداد وتجهيز الملف لتقديمه للممول وذلك بمقابل مالى يتحمله الممول . ولا يجوز ممارسة نشاط الوكيل أو الوسيط العقارى إلا بعد القيد بالسجل الذى تعده الهيئة لهذا الغرض وذلك وفقاً للشروط المبينة بهذا القرار . وعلى أن يلتزم الوكلاء والوسطاء العقاريون بالقواعد والمعايير المنظمة لمزاولة نشاطهم للنشاط الواردة بهذا القرار .

الوكلاء العقاريون

(المادة الثانية)

شروط القيد فى سجل الوكلاء العقاريين

يشترط للقيد فى سجل الوكلاء العقاريين بالهيئة توافر الشروط التالية :

- ١ - الحصول على مؤهل ليسانس حقوق أو ما يعادلها .
- ٢ - أن يكون عضواً بنقابة المحامين بدرجة الاستئناف لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، وأنه لم تصدر ضده أحكام تأديبية .
- ٣ - اجتياز برنامج تدريبى لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة من قبلها .
- ٤ - أن يكون حسن السير والسلوك وألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره .
- ٥ - ألا يكون قد سبق فصله من عمله أو من وظيفة عامة أو شطبه من نقابة المحامين بقرار تأديبى نهائى ما لم يكن قد أعيد قيده أو رُد إليه اعتباره .
- ٦ - سداد مقابل خدمات القيد المقررة .
- ٧ - أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لذلك وفقاً لما هو موضح بالمادة الثالثة من هذا القرار .

وعلى الوكلاء العقاريين المقيدين بسجلات الهيئة ممن لا يستوفون الشرطين الواردين بالبندين (١ و ٢) أعلاه وقت صدور هذا القرار اجتياز دورة فى الإجراءات القانونية من إحدى الجهات المعتمدة لدى الهيئة .

(المادة الثالثة)

طلب القيد فى سجل الوكلاء العقاريين

على طالب القيد فى سجل الوكلاء العقاريين أن يتقدم بطلب على النموذج الذى تعده الهيئة

لهذا الغرض مرفقاً به ما يلى :

- ١ - شهادة المؤهل الدراسى .
- ٢ - شهادة بحضور البرنامج التدريبى لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها .
- ٣ - اجتياز دورة تدريبية فى الإجراءات القانونية من إحدى الجهات المعتمدة لدى الهيئة .
- ٤ - شهادة قيد بنقابة المحامين وأنه لم تصدر ضده أحكام تأديبية .
- ٥ - صحيفة حديثة للحالة الجنائية .
- ٦ - شهادة بعدم صدور أحكام بالإفلاس أو الإعسار .
- ٧ - صورة بطاقة الرقم القومى .
- ٨ - صورة البطاقة الضريبية .
- ٩ - إقرار بالالتزام بالعمل وفقاً لقانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة .
- ١٠ - إيصال سداد مقابل خدمات القيد .

(المادة الرابعة)

طلبات قيد غير المصريين فى سجل الوكلاء العقاريين

على غير المصريين طالبى القيد فى سجل الوكلاء العقاريين مراعاة إرفاق ما يلى

بالنموذج المشار إليه فى المادة الثالثة :

- ١ - ما يفيد الترخيص بمزاولة المهنة فى الخارج على أن تكون معتمدة من الجهة المختصة ببلده ومصدقاً عليها من وزارة الخارجية .
- ٢ - شهادة المؤهل الدراسى على أن تكون معتمدة من الجهة المختصة ببلده ومصدقاً عليها من وزارة الخارجية .

- ٣ - حضور البرنامج التدريبى لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها واجتياز الاختبار المعد بمعرفة الهيئة .
- ٤ - صورة جواز السفر (سارى) .
- ٥ - تصريح بالإقامة والعمل .
- ٦ - البطاقة الضريبية .
- ٧ - ما يناظر صحيفة حديثة للحالة الجنائية على أن تكون معتمدة من الجهة المختصة ببلده ومصدقاً عليها من وزارة الخارجية .

(المادة الخامسة)

القيـد فى سجل الوكلاء العقاريين

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده فى جداول الوكلاء العقاريين ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو بشروط القيد واستمرار القيد المقررة .

(المادة السادسة)

تجديد القيد فى سجل الوكلاء العقاريين

يكون لمن مضت ثلاث سنوات على قيده أو على تاريخ آخر تجديد لقيده التقدم للهيئة على النموذج المعد لذلك لتجديد قيده فى سجل الوكلاء العقاريين ، ويشترط لتجديد القيد ما يلى :

- ١ - اجتياز البرنامج التدريبى التحديثى الذى تعتمده الهيئة (وذلك قبل أول تجديد فقط) .
- ٢ - عدم توقيع تدابير عليه من قبل الهيئة خلال فترة القيد ، ما لم تكن قد زالت أسباب العقوبة أو مدتها .
- ٣ - أن يرفق بطلب التجديد المستندات المشار إليها بالبند (٤ إلى ٩) بالمادة الثالثة من هذا القرار .

٤ - على غير المصريين تقديم ما يقيد سريان تصريح الإقامة والعمل .

٥ - تقديم إيصال سداد مقابل خدمات تجديد القيد .

(المادة السابعة)**قواعد ومعايير مزاولة نشاط الوكيل العقارى**

على كل وكيل عقارى الالتزام بالقواعد والمعايير التالية فى ممارسته للنشاط :

- ١ - أن يؤدي الأعمال التى يكلف بها بأمانة وأن يبذل عناية الرجل الحرص والمتخصص عند القيام بها .
- ٢ - الحرص على عدم وجود تعارض بين عمله كوكيل عقارى وعمله كوكيل دائنين أو مصفٍ قضائى أو كحارس قضائى .
- ٣ - أن يقيد فى سجلاته جميع عمليات التنفيذ التى قام بها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل عند طلبها من قبل الهيئة أو المحكمة المختصة .
- ٤ - العمل وفقاً لقانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية وكافة القرارات ذات الصلة الصادرة عن الهيئة .

(المادة الثامنة)**شروط استمرار القيد بسجل الوكلاء العقارين**

يشترط لاستمرار القيد بسجل الوكلاء العقارين استمرار توافر الشروط الواردة بالبند (٢) و(٤) و(٥) من المادة الثانية من هذا القرار وعدم مخالفة الالتزامات الواردة بالمادة السابعة .

الوسطاء العقارين - الأشخاص الطبيعيين**(المادة التاسعة)****شروط القيد فى سجل الوسطاء العقارين للأشخاص الطبيعيين**

يشترط للقيد للأشخاص الطبيعيين فى سجل الوسطاء العقارين بالهيئة

توافر الشروط التالية :

- ١ - الحصول على مؤهل دراسى عالٍ مناسب .
- ٢ - توافر خبرة لا تقل عن ٣ سنوات فى مجال التمويل أو الائتمان أو أحد المجالات ذات العلاقة المعتمدة من الهيئة .

- ٣ - اجتياز برنامج تدريبى لدى الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها .
- ٤ - أن يكون حسن السير والسلوك وألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره .
- ٥ - سداد مقابل خدمات القيد المقررة .
- ٦ - أن يتقدم بطلب على النموذج المعد لذلك وفقاً لما هو موضح بالمادة التاسعة من هذا القرار .

(المادة العاشرة)

طلب القيد فى سجل الوسطاء العقاريين للأشخاص الطبيعيين
على طالب القيد من الأشخاص الطبيعيين فى سجل الوسطاء العقاريين أن يتقدم بطلب
على النموذج الذى تعده الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به ما يلى :

- ١ - شهادة المؤهل الدراسى .
 - ٢ - شهادة باجتياز البرنامج التدريبى المعد بمعرفة الهيئة أو إحدى الجهات المعتمدة لديها .
 - ٣ - شهادات خبرة .
 - ٤ - صحيفة حديثة للحالة الجنائية .
 - ٥ - شهادة بعدم صدور أحكام بالإفلاس أو الإعسار .
 - ٦ - صورة بطاقة الرقم القومى .
 - ٧ - صورة البطاقة الضريبية .
 - ٨ - إقرار بالالتزام بالعمل وفقاً لقانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية وكافة القرارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة .
 - ٩ - إيصال سداد مقابل خدمة القيد .
- ويراعى تقديم غير المصرين للمستندات الواردة بالبنود (٢ إلى ٦) بالمادة الرابعة من هذا القرار .

(المادة الحادية عشرة)

القيد فى سجل الوسطاء العقاريين للأشخاص الطبيعيين
تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده فى جداول الوسطاء العقاريين
ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو بشروط القيد
واستمرار القيد المقررة .

(المادة الثانية عشرة)

تجديد القيد فى سجل الوسطاء العقارين للأشخاص الطبيعيين

يكون لمن مضت ثلاث سنوات على قيده أو على تاريخ آخر تجديد لقيده التقدم للهيئة على النموذج المعد لذلك لتجديد قيده فى سجل وسطاء التمويل العقارى ، ويشترط لتجديد القيد ما يلى :

- ١ - اجتياز البرنامج التدريبى التحديثى الذى تعتمده الهيئة (وذلك عند أول تجديد فقط) .
- ٢ - عدم توقيع تدابير عليه من قبل الهيئة خلال فترة القيد ، ما لم تكن قد زالت أسباب العقوبة أو مدتها .
- ٣ - أن يرفق بطلب التجديد المستندات المشار إليها بالبند (٤ إلى ٩) بالمادة العاشرة من هذا القرار .
- ٤ - على غير المصرين تقديم ما يفيد سريان تصريح الإقامة والعمل .
- ٥ - تقديم إيصال سداد مقابل خدمات تجديد القيد .

الوسطاء العقارين - الأشخاص الاعتبارية

(المادة الثالثة عشرة)

شروط القيد فى سجل الوسطاء العقارين للأشخاص الاعتبارية

يشترط للقيد للأشخاص الاعتبارية فى سجل الوسطاء العقارين بالهيئة توافر الشروط التالية :

- ١ - أن تتخذ شكل شركة مساهمة مصرية وعلى أن يقتصر غرضها على مزاولة نشاط الوساطة فى مجال التمويل العقارى والتطوير العقارى والوساطة العقارية ، ويجوز للهيئة الموافقة على أن يكون للشركة أغراض أخرى لا تتعارض مع نشاط الوساطة فى مجال التمويل العقارى .
- ٢ - أن يكون العضو المنتدب أو المسئول عن الإدارة الفعلية مقيد كوسيط تمويل عقارى بسجلات الهيئة .
- ٣ - ألا يكون قد صدر ضد الشركة أحكام بالإفلاس .
- ٤ - سداد مقابل خدمات القيد المقررة .
- ٥ - أن يتقدم الممثل القانونى بطلب على النموذج المعد لذلك وفقاً لما هو موضح بالمادة الرابعة عشرة من هذا القرار .

(المادة الرابعة عشرة)

طلب القيد فى سجل الوسطاء العقاريين للأشخاص الاعتبارية

على الممثل القانونى للشخص الاعتبارى طالب القيد فى سجل الوسطاء العقاريين

أن يتقدم بطلب على النموذج الذى تعده الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به ما يلى :

- ١ - عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسى .
- ٢ - مستخرج رسمى حديث من السجل التجارى للشركة .
- ٣ - على الشركات التى مر على تأسيسها أكثر من سنة مالية ، تقديم تقرير مراقب الحسابات والقوائم المالية عن آخر سنة .
- ٤ - تقديم ما يفيد أن العضو المنتدب أو المسئول عن الإدارة الفعلية مقيد بسجلات بالهيئة فى جدول الوسطاء العقاريين .
- ٥ - السيرة الذاتية لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير المسئول إن وجد .
- ٦ - شهادة بعدم صدور أحكام إفلاس ضد الشركة .
- ٧ - إقرار الممثل القانونى للشركة بالالتزام بأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ، والقرارات الصادرة من الهيئة ، وعدم إضافة أى أنشطة أخرى دون الحصول على موافقة الهيئة .
- ٨ - إقرار الممثل القانونى للشركة بالالتزام بالأيزاول أعمال الوسطاء العقاريين بالشركة إلا من كان مقيداً بسجل الوسطاء العقاريين بالهيئة .
- ٩ - إيصال سداد مقابل خدمات القيد .

(المادة الخامسة عشرة)

القيد فى سجل الوسطاء العقاريين للأشخاص الاعتبارية

تصدر الهيئة شهادة للشخص الاعتبارى الذى تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده

فى جداول الوسطاء العقاريين ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله

بأحكام القانون أو بشروط القيد واستمرار القيد المقررة .

(المادة السادسة عشرة)

تجديد القيد فى سجل الوسطاء العقارين للأشخاص الاعتبارية

يكون للشخص الاعتبارى الذى مضت ثلاث سنوات على قيده أو على تاريخ آخر تجديد لقيده التقدم للهيئة على النموذج المعد لذلك لتجديد قيده فى سجل الوسطاء العقارين ، ويشترط لتجديد القيد ما يلى :

- ١ - ألا يكون الشخص الاعتبارى قد فقد آخر شروط القيد الواردة بالمادة الثالثة عشرة .
 - ٢ - عدم توقيع تدابير عليه من قبل الهيئة خلال فترة القيد ، ما لم تكن قد زالت أسباب العقوبة أو مدتها .
 - ٣ - أن يرفق بطلب التجديد المستندات المشار إليها بالبنود (٢ إلى ٨) بالمادة الرابعة عشرة من هذا القرار .
 - ٤ - تقديم إيصال سداد مقابل خدمات تجديد القيد .
- كافة الوسطاء العقارين

(المادة السابعة عشرة)

قواعد ومعايير مزاولة نشاط الوسيط العقارى

على كل وسيط فى مجال التمويل العقارى الالتزام بالقواعد والمعايير التالية فى ممارسته للنشاط :

- ١ - أن يودى الأعمال التى يكلف بها بأمانة وأن يبذل عناية الرجل الحرص والمتخصص عند القيام بها .
- ٢ - تسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذى تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقارى ، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرار المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .
- ٣ - على الوسيط أن يقيد فى دفاتره جميع عمليات التمويل العقارى التى يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة .

- ٤ - يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذى فوضه فى السعى إلى إبرام عقد التمويل العقارى .
- ٥ - يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز (٢,٥ ٪) من قيمة التمويل العقارى .
- ٦ - فى حالة الأشخاص الاعتبارية ، ألا يكون العضو المنتدب أو المسئول عن الإدارة الفعلية - بحسب الحالة - فقد أحد شروط القيد أو التجديد دون أن يتم استبداله خلال مدة لا تجاوز شهرين من تاريخ تحقق السبب ، ويراعى عدم ممارسة الشخص الاعتبارى للنشاط إلا من خلال عاملين آخرين مقيدين بسجل الوسطاء العقارين بالهيئة .
- ٧ - العمل وفقاً لقانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية وكافة القرارات ذات الصلة الصادرة عن الهيئة .

(المادة الثامنة عشرة)

شروط استمرار القيد بسجل الوسطاء العقارين

يشترط لاستمرار القيد بسجل الوسطاء العقارين للأشخاص الطبيعيين استمرار توافر الشروط الواردة بالبند (٤) من المادة التاسعة من هذا القرار وعدم مخالفة الالتزامات الواردة بالمادة السابعة عشرة .

كما يشترط لاستمرار القيد بسجل الوسطاء العقارين للأشخاص الاعتبارية استمرار توافر الشروط الواردة بالبند (١ إلى ٣) من المادة الثالثة عشرة من هذا القرار وعدم مخالفة الالتزامات الواردة بالمادة السابعة عشرة .

أحكام عامة للوكلاء ووسطاء التمويل العقارى

(المادة التاسعة عشرة)

الشطب من سجلات الهيئة

يشطب من سجل الوكلاء العقارين أو من سجل الوسطاء العقارين ويُغنى الترخيص

بمزاولة النشاط - بحسب الحالة - بقرار من مجلس إدارة الهيئة فى الأحوال التالية :

- ١ - بناءً على طلبه .
- ٢ - فى حالة الوفاة (بالنسبة للأشخاص الطبيعيين) .

- ٣ - إذا فقد أحد شروط القيد .
- ٤ - إذا لم يتقدم بطلب لتجديد قيده خلال شهرين على الأكثر من تاريخ انتهاء مدة القيد .
- ٥ - إذا ثبت أنه قد قدم بيانات أو معلومات تنطوى على غش أو على خطأ جسيم عند طلب القيد أو التجديد .
- ٦ - إذا صدر ضده حكم نهائى بالإفلاس أو التصفية (بالنسبة للأشخاص الاعتبارية) .

(المادة العشرون)

إعادة القيد فى سجلات الهيئة

يجوز لمن سبق شطبه من سجلات قيد الوكلاء العقاريين أو سجلات وسطاء التمويل العقارى

التقدم بطلب إعادة قيده وفقاً للشروط الآتية :

- ١ - زوال أسباب الشطب .
- ٢ - استيفاء كافة اشتراطات تجديد القيد .
- ٣ - سداد مقابل خدمات القيد .
- ولا يجوز إعادة قيد من سبق شطبه بسبب الغش أو الخطأ الجسيم قبل مضى سبع سنوات من تاريخ الشطب .

(المادة الحادية والعشرون)

النشر

يُنشر هذا القرار على موقع الهيئة الإلكتروني وفى الوقائع المصرية ،
ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

رئيس مجلس الإدارة

شريف سامى