

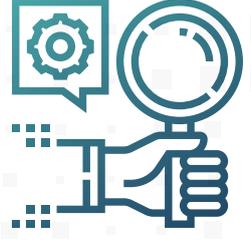
الهيئة العامة للمقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY



# تعرف على نظام الوساطة العقارية







## استراتيجية القطاع العقاري

وافق مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية على الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، والتي بنيت على أربع ركائز رئيسية: حوكمة القطاع العقاري، تمكين واستدامة القطاع العقاري، فاعلية السوق، خدمة الشركاء. وقد وضعت الركيزة الأولى "حوكمة القطاع العقاري" ثلاث أولويات: "اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات، تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواهل فعّالة، تحسين آليات الإشراف"، ومنها عملت الهيئة على منظومة التشريعات والأنظمة لتنظيم القطاع العقاري، ومنها: نظام الوساطة العقارية.





## حدود نظام الوساطة العقارية

شرعت الهيئة العامة للعقار في تهيئة القطاع العقاري من خلال ضوابط الإعلانات العقارية، وضوابط تحليل أسواق العقار، ومعايير ترخيص المنصات العقارية الإلكترونية، وقدمت مبادرة تصنيف منشآت الوساطة العقارية، وبرامج تحفيزية لتطبيق الوساطة العقارية، والخدمات العقارية، ووضع نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية، وتطبيق الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري، وأعدت الهيئة المعايير والضوابط اللازمة، وإجراءات الامتثال والرقابة لممارسة الوساطة العقارية.

وفي تاريخ 30/11/1443هـ وصدور نظام الوساطة العقارية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/130)، ليلغي بذلك العمل بلائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة عام 1398هـ.





## نظام الوساطة العقارية

يتضمن الضوابط والأحكام التي تنظم أعمال ممارسة التوسط في إتمام الصفقات العقارية، وأعمال ممارسة الأنشطة المتعلقة بالعقار، والتسويق له، وإدارته، وبيعه، وبيع منفعه، وتأجير، وتحديد الاشتراطات والإجراءات المتعلقة بحصول الأفراد والمنشآت على التراخيص اللازمة لممارسة الأنشطة العقارية بالإضافة إلى تحديد المخالفات للنظام والعقوبات المقررة لها.

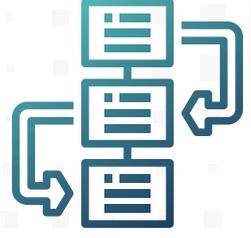




## اللائحة التنفيذية للنظام

اعتمد مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية بعد طرحها لمشاركة رأي العموم في منحة "استطلاع"، ومشاركة القطاع الخاص، وأصحاب الاختصاص في القطاع العقاري، ودخل النظام حيز النفاذ في 18 يناير 2023م.





## الفرق بين النظام واللائحة

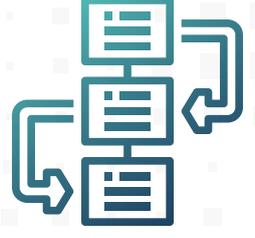
### نظام الوساطة العقارية:

القواعد والأحكام العامة التي تنظم نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية، وهدر بمرسوم ملكي.

### اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية:

الأحكام التنفيذية للنظام والتي تسعى إلى، تفصيل وتوضيح، الأحكام والمسؤوليات، والالتزامات، والإجراءات، والاشتراطات اللازمة؛ لممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية.





## تعريفات في نظام الوساطة العقارية

### الوساطة العقارية:

ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها.

### الخدمات العقارية:

الأنشطة المتعلقة بالعقار، والتسويق له، وإدارته، وبيعه، وبيع منفعه وتأجير، ومن ذلك: التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، وإدارة المرافق، والمزادات العقارية، والإعلانات العقارية، والاستشارات والتحليلات العقارية.

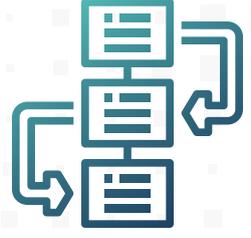
### الخدمات العقارية المكتملة:

أنشطة يرخس لها وفق أنظمة خاصة.

### الصفقة العقارية:

بيع، أو شراء، أو تأجير العقار، أو منفعه.





## تعريفات في نظام الوساطة العقارية

### عقد الوساطة العقارية:

اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية.

### الوسيط العقاري:

شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له بممارسة الوساطة العقارية، أو تقديم الخدمات العقارية وفقاً لأحكام النظام.

### العمولة:

مبلغ يستحقه الوسيط العقاري مقابل الوساطة العقارية.

### الضمان:

مبلغ يدفعه المستأجر على سبيل الأمانة؛ لتعويض مالك العقار، أو المنفعة عن أي ضرر داخل في ضمانه المستأجر وواقعه بسببه.





## تعريفات في نظام الوساطة العقارية

### الترخيص:

تحويل صادر من الهيئة للشخص الطبيعي، أو الاعتباري؛  
لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية.

### ترخيص الإعلان العقاري:

تحويل صادر من الهيئة للإعلان المرئي، أو المقروء، أو  
المسموع؛ للتصرف في العقار بأي وسيلة كانت.

### طالب الترخيص:

من يتقدم إلى الهيئة بطلب الترخيص.

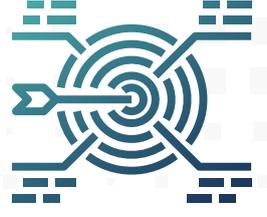
### المنحة الإلكترونية:

منحة إلكترونية تابعة للهيئة العامة للعقار.

### المدير المسؤول:

المدير المفوض نظامًا بإدارة المنشأة.





## أهداف نظام الوساطة العقارية

1. تنظيم الوساطة العقارية والخدمات العقارية.
2. تقديم خدمات عقارية مبتكرة ونوعية للمستخدمين.
3. رفع جودة التعاملات العقارية.
4. دعم أنشطة الوسطاء العقاريين والمستفيدين.
5. المساهمة في استدامة الأطول العقارية.
6. حفظ حقوق المتعاملين في السوق العقاري.
7. الحد من النزاعات العقارية.
8. رفع شفافية السوق العقاري





## المستفيدون من نظام الوساطة العقارية

1. المنشآت ذات الأنشطة العقارية.
2. المنصات العقارية الإلكترونية.
3. ملاك العقارات.
4. الأفراد المؤهلين الراغبين بمزاولة الأنشطة العقارية.
5. المعلنين العقاريين.
6. المتعاملين في القطاع العقاري.





## الأنشطة العقارية في نظام الوساطة العقارية

### نشاط الوساطة العقارية

التوسط في إتمام صفقة عقارية بين طرفيها؛ مقابل الحصول على عمولة. ويشمل الوساطة العقارية الإلكترونية.

### نشاط التسويق العقاري

الترويج للعقار بأي شكل من الأشكال.

### نشاط إدارة الأملاك

تولي إدارة الشؤون المالية والإدارية للعقار نيابةً عن الغير.

### نشاط إدارة المرافق

تولي إدارة الشؤون الفنية للعقار نيابةً عن الغير.





## الأنشطة العقارية في نظام الوساطة العقارية

### نشاط المزادات العقارية

عرض العقارات بمزادات علنية لبيعها أو تأجيرها بأعلى سعر، ويشمل المزادات العقارية الإلكترونية.

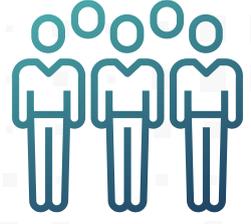
### نشاط الإعلانات العقارية

الإعلان المرئي أو المقروء أو المسموع؛ لغرض التعرف في العقار بأي وسيلة كانت.

### نشاط الاستشارات والتحليلات العقارية

تقديم الرأي المتصل بالقطاع العقاري للعموم عبر أي وسيلة إعلامية، أو لطالب الخدمة.





## ممارسة نشاط الوساطة العقارية للأفراد

يمكن للأفراد ممارسة أربعة أنشطة عقارية

1. الوساطة العقارية.
2. التسويق العقاري.
3. الإعلانات العقارية.
4. الاستشارات والتحليلات العقارية.

ويشترط للأفراد في ممارسة الأنشطة العقارية:

1. الحصول على الترخيص الخاص لممارسة النشاط؛ ويتطلب تقديم الهوية الوطنية وبيانات التواصل، والعنوان الوطني، وأن يكون كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخلة بالشرف، أو الأمانة، ما لم يكن قد زد إليه اعتباره.
2. اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط.
3. استيفاء المقابل المالي للترخيص؛ باستثناء ترخيص ممارسة التسويق، والإعلانات العقارية، ويكون ذلك من خلال التسجيل في منصة الخدمات الإلكترونية للهيئة.





## ممارسة نشاط الوساطة العقارية للمُنشآت

يمكن للمنشآت ممارسة سبعة أنشطة عقارية

1. الوساطة العقارية.
2. التسويق العقاري.
3. الإعلانات العقارية.
4. إدارة الأملاك.
5. إدارة المرافق.
6. المزادات العقارية.
7. الاستشارات، والتطبيقات العقارية.

### ويشترط للمنشآت في ممارسة الأنشطة العقارية:

1. الحصول على الترخيص الخاص لممارسة النشاط؛ ويتطلب وجود سجل تجاري سارٍ الصلاحية، مُتضمناً الأنشطة المراد الترخيص لها، وتقديم بيانات التواصل، والعنوان الوطني، وتحديد مدير مسؤول كامل الأهلية غير محكوم عليه في جريمة مُخلّة بالشرف، أو الأمانة، ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره، ومؤهّل لممارسة النشاط من الهيئة.
2. حصول الأفراد الممارسين والعاملين لدى المنشأة على البرنامج التأهيلي وتسجيلهم في منصة الخدمات الإلكترونية للهيئة قبل ممارسة النشاط.
3. استيفاء المقابل المالي للترخيص؛ باستثناء ترخيص ممارسة التسويق، والإعلانات العقارية، ويكون ذلك من خلال التسجيل في منصة الخدمات الإلكترونية للهيئة.





## الأنشطة العقارية المُكملة

الأنشطة العقارية المُكملة هي الأنشطة المتعلقة بالعقار، ولها أنظمة خاصة بها، وتخضع لإشراف جهات أخرى، مثل: التقييم، والتممين، والتحكيم، والإصلاح؛ ويمكن للوسيط العقاري ممارسة العمل بها وفق الضوابط التالية:

1. الحصول على ترخيص الخدمة العقارية المكمل من الجهة المختصة، وأن يكون الترخيص ساريًا.
2. أن يكون طالب تقديم الخدمة مرخصًا لدى الهيئة بتقديم الوساطة العقارية، أو الخدمات العقارية.
3. الحصول على موافقة الهيئة على تقديمها.
4. الإفصاح كتابةً للمستفيد من الخدمة عن احتمالية تعارض المهام عند تقديم الخدمة العقارية المكمل مع ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية.





## الترخيص العقاري

يعتبر الترخيص العقاري تحويل رسمي من الهيئة العامة للعقار للوسيط أو المسوق أو المعلن أو غيرهم بممارسة أعمال الوساطة العقارية أو ممارسة تقديم الخدمات العقارية، وحددت الهيئة خمسة تراخيص لممارسة الأنشطة العقارية إضافة إلى ترخيص لنشر الإعلان العقاري:

### رخصة الوساطة والتسويق العقاري:

وهي الرخصة التي يمكن للأفراد والمنشآت من خلالها ممارسة أنشطة:

1. التوسط في إتمام صفقة عقارية بين طرفيها مقابل عمولة.

2. التسويق للعقار سواء عن طريق الوسائل الإعلانية أو التسويق المباشر في المكاتب والمعارض وغيرها مقابل مبلغ مالي محدد بين الطرفين.

### رخصة إدارة الأملاك:

وهي رخصة خاصة بالمنشآت تخول المنشأة تولي إدارة الشؤون المالية والإدارية للعقار نيابةً عن الغير.





## الترخيص العقاري

### رخصة إدارة المرافق:

وهي رخصة خاصة بالمُنشآت تخول المنشأة تولي إدارة الشؤون الفنية للعقار نيابةً عن الغير.

### رخصة تنظيم المزادات العقارية:

وهي رخصة خاصة بالمُنشآت تخول المنشأة تولي مهام عرض العقارات لبيعها بالمزادات العلنية بأعلى عرض، ويشمل المزادات العقارية الإلكترونية.

### رخصة تقديم التحليلات والاستشارات العقارية:

وهي رخصة تخول المُنشآت والأفراد تقديم الرأي المتصل بالقطاع العقاري للعموم عبر أي وسيلة إعلامية أو لطالب الخدمة.





## ترخيص الإعلان العقاري

وهو الترخيص لنشر الإعلانات المرئية والمسموعة والمقروءة والإلكترونية لغرض التصرف في العقار، سواء عن طريق التلفزيون أو الإذاعة أو الطرق أو الصحف المطبوعة أو الإلكترونية أو في المنصات الإلكترونية أو في وسائل التواصل الاجتماعي وغيرها من الوسائل.

وبموجب (رخصة الوساطة والتسويق العقاري) فالوسيط مُخول بممارسة النشاط ويتطلب منه إصدار ترخيص لكل إعلان وفق نموذج معتمد في منصة الخدمات الإلكترونية للهيئة العامة للعقار متاح بأنظمة متعددة للإصدار إن كان سيقوم بالإعلان بنفسه، وفي حال رغبته أن يعلن عن طريق المنصات العقارية المرخصة من الهيئة فستقوم المنصة بترخيص الإعلان نيابة عنه وفق آلية معتمدة بينها وبين الهيئة.





## شروط إصدار الرخصة العقارية

### للأفراد

1. أن يكون طالب الترخيص كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخلّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
2. اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط.
3. استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.

### للمنشآت

4. وجود سجل تجاري ساري الصلاحية مُتضمناً الأنشطة المراد الترخيص لها.
5. أن يكون المدير المسؤول كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخلّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
6. تحديد المدير المسؤول وأن يكون مؤهلاً لممارسة النشاط وفق ما تحدده الهيئة.
7. استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.





## المعلومات والبيانات المطلوبة للتقديم على طلب إصدار الرخصة العقارية



رقم الهوية الوطنية للأفراد  
أو السجل التجاري للمنشآت



بيانات التواصل  
(الهاتف - البريد الإلكتروني)



العنوان الوطني





## سريان الرخصة العقارية وتجديدها وإلغائها

- حددت الهيئة مدة الرخصة بـ (سنة)، ويمكن تمديدتها لمدة لا تتجاوز (خمسة) سنوات.
- في حال رغبة الوسيط العقاري بتجديد الرخصة يقوم بتقديم طلب التجديد في منصة الخدمات الإلكترونية للهيئة خلال (ستين) يومًا قبل تاريخ انتهائه، وبعد استيفاء المقابل المالي للتجديد.
- يمكن للوسيط العقاري طلب إلغاء الرخصة وفق نموذج طلب الإلغاء في المنصة، وفي حال وجود مخالفة لأحكام النظام واللائحة سيتم تعليق الطلب لحين صدور قرار نهائي بشأن المخالفة وتسويتها.
- تعتبر الرخصة مُلغاة عند انتهاء مدتها أو فقدان أحد أحكام أو شروط الترخيص أو صدور حكم أو قرار نهائي بإلغائها أو تم إلغائها بناء على طلب، وكذلك في حالات الوفاة للأفراد، أو انقضاء الصفة الاعتبارية للمنشآت.
- لا يترتب على تعليق الترخيص أو إلغائه استرداد المقابل المالي المدفوع للترخيص.





## سريان الرخصة العقارية وتجديدها وإغائها

بموجب المرسوم الملكي القاضي بالموافقة على نظام الوساطة العقارية، أتاح المنظم للممارسين العقاريين الحاليين العاملين في مجالات الوساطة والخدمات العقارية؛ تنظيم وتحديث أوضاعهم خلال فترة المهلة التصحيحية والتي تنتهي يوم الثلاثاء 30 ذي الحجة 1444هـ الموافق 18 يوليو 2023 م، وخلال فترة المهلة سيتم إصدار الرخص دون مقابل مالي ودون اشتراط اجتياز البرنامج التأهيلي، لإعطاء فرصة للتصحيح والتدريب، ويجب على الوسيط بعد المهلة التصحيحية تجديدها وفق الاشتراطات المقررة نظامًا.





## التزامات الوسيط العقاري (أفراد ومنشآت)

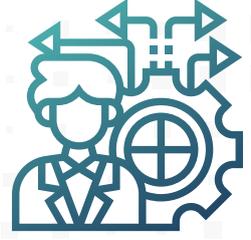
### أولاً: الإفصاح والشفافية

1. الإفصاح عن تعارض المصالح من خلال التوضيح كتابةً لأطراف عقد الوساطة العقارية عند احتمالية وجود التعارض، أو إذا كان وسيطاً للطرفين في آن واحد.
2. إطلاع أطراف الصفقة العقارية على كل ما لديه من معلومات، وبيانات، ووثائق ذات صلة بالصفقة العقارية.
3. عدم التوسط في إتمام أي صفقة عقارية طرأت له فيها مصالح متعارضة بأي حال من الأحوال؛ إلا بعد أخذ موافقة أطراف الصفقة كتابةً.
4. وضع رقم الترخيص الخاص به في عقد الوساطة، وجميع تعاملاته المتعلقة بممارسة الوساطة العقارية، والخدمات العقارية.
5. إبلاغ الهيئة عند التوقف عن ممارسة النشاط لمدة تزيد عن سنة.

### ثانياً: المحافظة على السرية

1. عدم إفشاء أي بيانات، أو معلومات تحصل عليها نتيجة ممارسة الوساطة العقارية، أو الخدمات العقارية؛ إلا بعد موافقة الأطراف على ذلك كتابةً.
2. عدم إفشاء أي صفقة عقارية تمت عن طريقه، أو أي معلومات متعلقة بأطراف الصفقة العقارية.





### ثالثاً: تطبيق قواعد العقود

1. الالتزام بنماذج عقود الوساطة المعتمدة من الهيئة.
2. عدم إبرام عقد وساطة لعقار ممنوع التصرف فيه، إذا كانت الوساطة، أو الخدمة العقارية لا يمكن تنفيذها بذلك المنع.
3. عدم تجاوز الالتزامات المحددة في العقد الأساسي المبرم بينه وبين طالب الخدمة، وذلك عند إبرامه عقد وساطة مع وسيط آخر.
4. الالتزام بالضوابط، والمعايير، والأدلة المتعلقة بتنظيم الأنشطة العقارية ذات العلاقة.
5. تسجيل عقود الوساطة العقارية في المنصة الإلكترونية، بعد إكمال تعبئة البيانات، والمعلومات اللازمة، واعتماد أطراف العقد له.
6. إنهاء عقد الوساطة في المنصة العقارية الإلكترونية، بعد تمام الطففة العقارية، وتسجيل بياناتها في المنصة، في مدة لا تزيد عن (خمس) أيام عمل من تمامها.





## رابعاً: الالتزام بالتعامل مع المبالغ المالية المستلمة من الأطراف المتعاقد معهم

1. تعبئة النموذج (المعتمد من الهيئة من المنصة الإلكترونية) قبل استلامه لأي مبالغ مالية من أحد أطراف عقد الوساطة العقارية.
2. أن يكون استلام الوسيط العقاري للمبالغ ضمن النشاط المرخص له به.
3. أخذ الموافقة كتابية من الطرف المتعاقد معه على التصرف فيها.
4. تقديم إثبات التصرف بسند، أو فاتورة ونحوها، للطرف المتعاقد معه.
5. إعادة المبالغ، أو المتبقي منها فور انتهاء الغرض المخصص له.





### خامساً: الامتثال لقواعد النظام، وعدم مخالفته

1. عدم القيام بأي فعل، أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام.
2. إبلاغ الهيئة عن أي تعديل، أو تغيير متعلق بممارسة نشاط الوساطة العقارية.
3. تسجيل جميع عقود الوساطة التي يبرمها، وجميع الصفقات العقارية التي يتمها، في المنصة الإلكترونية الخاصة بها.
4. تمكين المكلف بالرقابة، والتفتيش، والضبط من أداء أعماله، وتسهيل مهماته، ويشمل: دخول مقر عمله، وتزويده بما يطلب من مستندات، أو معلومات متصلة بأحكام النظام.





## عقود الوساطة العقارية

عقد الوساطة اتفاق موثق إلكترونيًا بين الوسيط العقاري، والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية (بيع أو شراء أو إيجار)، أو تقديم خدمة عقارية وتضمّن نظام الوساطة العقارية ثلاثة أنواع رئيسية:

**أولاً: عقد الوساطة العقارية المبرم مع مالك العقار أو مالك المنفعة ونحوهما، ويجب أن يتضمن إبرام العقد البيانات، والوثائق التالية:**

1. إثبات ملكية العقار أو ملكية المنفعة.
2. بيانات أطراف العقد، (بيانات الوكيل ورقم الوكالة - إن وجدت، ورقم العقار الصادر من السجل العقاري، أو رقم الطك وتاريخه).
3. وصف العقار.
4. نسبة أو مقدار عمولة الوساطة.
5. مدة العقد.
6. النزاعات القائمة بشأن العقار - إن وجدت.
7. الرهن، أو القيد المؤثر في الانتفاع من العقار - إن وجد.
8. الحقوق، والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار - إن وجدت.
9. الخدمات المتعلقة بالعقار - إن وجدت.
10. المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار - إن وجدت.





## ثانياً: عقد الوساطة العقارية المبرم مع المشتري أو المستأجر ونحوهما.

### ويجب أن يتضمن إبرام العقد البيانات والوثائق التالية:

1. بيانات أطراف العقد (بيانات الوكيل ورقم الوكالة - إن وجدت-).
2. نسبة، أو مقدار عمولة الوساطة العقارية.
3. مدة العقد.
4. محل العقد.

## ثالثاً: عقد الوساطة العقارية المبرم بين الوسطاء العقاريين.

### ويجب أن يتضمن إبرام العقد البيانات، والوثائق التالية:

1. بيانات أطراف العقد.
2. الإفصاح عن عقود الوساطة المرتبطة.
3. نسبة، أو مقدار من عمولة الوساطة العقارية المتفق عليها في عقد الوساطة الأساسي.
4. مدة العقد، على ألا تتجاوز المدة المحددة في العقد الأساسي.
5. محل العقد.





## عمولة الوساطة العقارية

العمولة مبلغ مالي يستحقه الوسيط العقاري؛ مقابل التوسط في إتمام صفقة عقارية بين طرفيها، على النحو التالي:

- الصفقات العقارية (البيع والشراء): قيمة عمولة الوساطة العقارية هي نسبة (2.5%) من قيمة الصفقة.
- الصفقات العقارية (الإيجار): قيمة عمولة الوساطة العقارية هي نسبة (2.5%) من قيمة إيجار السنة الأولى فقط.
- يحق لأطراف العقد الاتفاق على غير العمولة المحددة، على أن تحدد كتابةً في عقد الوساطة.
- يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة العقارية.





## حالات عمولة الوساطة العقارية

في حال أبرم الوسيط العقاري عقد وساطة واحد مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة: يستحق العمولة المحددة (2.5%) من القيمة بالتساوي بين الأطراف، أو حسب الاتفاق المحدد والمكتوب في العقد.

في حال إبرام الوسيط العقاري عقدي وساطة وأكثر، مع أطراف الصفقة العقارية الواحدة، فيستحق العمولة وفق الآتي:

- إذا تم تحديد نسبة معينة للعمولة في أحد عقدي الوساطة، ولم يتم تحديدها في العقد الآخر، فيستحق نسبة العمولة المحددة في العقد، والمتبقي يتحمله الطرف الأخر بما لا يتجاوز العمولة المنصوص عليها نظامًا (2.5%).
- إذا لم يتم تحديد نسبة معينة للعمولة في عقود الوساطة، فيستحق العمولة المنصوص عليها نظامًا (2.5%) بالتساوي بين أطراف الصفقة العقارية الواحدة.





## استحقاق عمولة الوساطة العقارية

يستحق الوسيط العقاري العمولة في حالة إتمام الصفقة العقارية التي توسط بها، وفقاً لعقد الوساطة، أثناء مدة سريانه، أو خلال مدة لا تتجاوز (شهرين) من انتهاء العقد، على أن يثبت وساطته في هذه الحالة.





## العربون

مبلغ مالي يقدمه المشتري أو المستأجر كجزء من قيمة العقار يلتزم فيه البائع أو المؤجر بعدم التصرف بالعقار محل الحفقة لوقت محدد، وفي حال التزم المشتري بإتمام الحفقة (الشراء أو الإيجار) يعتبر المبلغ المقدم جزءاً من قيمة العقار، ويتم التعامل به في الوساطة العقارية وفق التالي:

- يحدد مبلغ عربون الحفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري، بالاتفاق بين أطرافها؛ بما لا يتجاوز (5%) من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عُدَّ المبلغ مقدم ثمن للحفقة.
- لا يعد المبلغ الذي دفعه المشتري أو المستأجر عربوناً إلا إذا نُصَّ على ذلك كتابة، وإلا فهو مقدم ثمن لا يستحقه البائع أو المؤجر إذا فُسخ العقد.
- على البائع أو المؤجر حال تسلم العربون إتمام الحفقة، وإذا تعثر إتمامها بسبب من المشتري أو المستأجر دون وجود عيب في العقار؛ فلا يعاد العربون، وإن كان سبب التعثر لا يعود إلى أي منهما، فيلزم إعادة العربون إلى من دفعه.
- لا يجوز للوسيط العقاري الاحتفاظ بالعربون ضماناً لحقه.
- في حال عدم إتمام الحفقة العقارية، واستحقاق البائع أو المؤجر للعربون فيستحق الوسيط عمولة بنسبة (25%) من قيمة العربون - وليس من قيمة الحفقة - ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الوساطة العقارية.





## الضمان

الضمان مبلغ يدفعه المستأجر على سبيل الأمانة؛ لتعويض مالك العقار، أو المنفعة عن أي ضرر داخل في ضمانة المستأجر، وواقع بسببه، ويمكن أن يكون ضماناً مالياً، أو بنكيًا:

### الضمان البنكي:

تعهد كتابي صادر من البنك غير مقيد بشروط لهالح المستفيد بموجب اتفاقية تنص على مبلغ وموعد استحقاق ثابت لهالح الجهة المستفيدة.

### الضمان المالي:

مبلغ مالي يسلم للوسيط العقاري ويلزم إيداعه لدى الهيئة أو من تخوله.





## تعامل الوسيط مع المبالغ المالية التي يستلمها

يلتزم الوسيط العقاري بعدم تسلم أي مبلغ من أي من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أي منهم إلا بالقدر الذي يتطلبه القيام بعمله، وفي حال تطلبت الصفقة استلام مبلغ من أطراف الصفقة العقارية فيلتزم الوسيط أن يكون المبلغ ضمن النشاط المرخص له مع الالتزام بما يلي:

- القيام بتعبئة النموذج المعتمد في منصة الخدمات الإلكترونية للهيئة العامة للعقار قبل استلامه لأي مبالغ مالية من أحد أطراف عقد الوساطة العقارية ويوضح فيه (مقدار المبلغ، الغرض المخصص له، آلية تسلم المبلغ).
- أخذ الموافقة كتاباً من الطرف المتعاقد معه، على التصرف فيها.
- تقديم إثبات التصرف بسند أو فاتورة ونحوها، للطرف المتعاقد معه.
- إعادة المبالغ أو المتبقي منها فور انتهاء الغرض المخصص له.





## مخالفات نظام الوساطة العقارية

1. ممارسة نشاط الوساطة العقارية، أو الخدمات العقارية، دون الحصول على ترخيص سار المفعول.
2. ممارسة نشاط الوساطة العقارية، أو الخدمات العقارية، بعد انتهاء الترخيص.
3. تقديم معلومات غير صحيحة؛ للحصول على ترخيص، لممارسة نشاط الوساطة العقارية، أو الخدمات العقارية.
4. مخالفة أحكام الترخيص.
5. عدم التقيد بالنماذج، والعقود الالزامية للخدمات، والأنشطة العقارية.
6. عدم إيداع، أو تسجيل عقود الوساطة المبرمة، أو الصفقات العقارية التي يتمها، في المنصة الإلكترونية.
7. عدم تمكين المكلفين بالرقابة، والتفتيش، والضبط من أداء أعمالهم، أو إعاقتهم عن تنفيذ مهماتهم.
8. إفشاء الوسيط لأسرار الصفقات محل الوساطة العقارية.
9. القيام بفعل، أو امتناع عن فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين مع الوسيط، أو يتعارض مع أحكام النظام.
10. عدم إبلاغ الهيئة بأي تعديل، أو تغيير متعلق بممارسة النشاط.





11. عدم تسليم مبلغ الضمان للهيئة، ومن تخوله.
12. احتفاظ الوسيط العقاري بالعربون ضماناً لحقه.
13. تسلّم الوسيط أيّ مبلغ من الأطراف المتعاقد معهم؛ لمصلحة أيّ منهم، وبما يجاوز القدر الذي يتطلبه للقيام بعمله.
14. تصرف الوسيط في المبالغ التي يتسلّمها من الأطراف المتعاقد معهم في غير الأغراض المخصصة لها.
15. عدم التقييد بضوابط استلام المبالغ من قبل الأطراف المتعاقد معهم.
16. عدم بيان اسم المرخص، أو رقم الترخيص، في أي إعلان، أو منشور متعلق بالعقار.
17. تقديم خدمات الوساطة العقارية دون حيازة صور من وثائق، وإثباتات ملكية العقار، أو ملكية منفعة.
18. عدم بذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها من مالك العقار، أو مالك المنفعة.
19. عدم الإفصاح عن المعلومات الحاصل عليها من -مالك العقار أو مالك المنفعة- عند عرض العقار.
20. تقديم معلومات مضللة، أو إخفاء معلومات جوهرية في شأن العقار محل الوساطة، أو الخدمة العقارية.





الهيئة العامة للمقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

