



نظام الوساطة العقارية

الأسئلة الشائعة

الهيئة العامة للمقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY





نظام الوساطة العقارية

الأسئلة الشائعة

من هو الوسيط العقاري؟

شخص طبيعي (فرد) أو اعتباري (منشأة) مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية وفقا لأحكام النظام.

هل يمكن أن أعمل كوسيط عقاري بدون رخصة؟

لاتجوز ممارسة الوساطة العقارية ولا تقديم الخدمات العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة.

ماهي متطلبات ترخيص ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية للأفراد ؟

1. بلوغ سن الـ 18 عاما
2. ان يكون طالب الترخيص كامل الأهلية غير محكوم عليه في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه اعتباره
3. اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط
4. استفتاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية "

ماهي متطلبات ترخيص ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية للمنشآت؟

1. وجود سجل تجاري ساري الصلاحية متضمنا الأنشطة المراد الترخيص لها
2. أن يكون المدير المسؤول كامل الأهلية ، غير محكوم عليه جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه اعتباره
3. ان يكون المدير المسؤول مؤهلا لممارسة النشاط وفق ماتحدد الهيئة .
4. استسقاء المقابل المادي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية

كيف يتم تجديد الترخيص في حال انتهائه؟

يجدد الترخيص بناء على طلب مقدمة الوسيط العقاري للهيئة، قبل تاريخ انتهائه، وبعد استسقاء المقابل المالي للتجديد

ماهي الحالات التي ينقضي فيها الترخيص؟

1. انتهاء مدة الترخيص
2. الوفاة للأفراد، أو انقضاء الصفة الاعتبارية للمنشآت
3. إلغاء الترخيص بناء على طلب المرخص له.
4. فقدان أحد احكام أو شروط الترخيص
5. صدور حكم او الغاء نهائي بإلغاء الترخيص

في حال اردت طلب الغاء الترخيص؟

1. للمرخص له طلب الغاء الترخيص، وتبت في الطلب خلال مدة لاتتجاوز (ثلاثة) أيام عمل
2. لايجوز البت في طلب الغاء الترخيص حال اكتشاف مخالفة لأحكام النظام واللائحة، ويوقف البت في الطلب لحين صدور قرار نهائي بشأن المخالفة





نظام الوساطة العقارية

الأسئلة الشائعة

ماهي الخدمات التي يقدمها الوسيط العقاري؟

هي الأنشطة المتعلقة بالعقار والتسويق له وإدارته وبيعه وييم منفعتة وتأجيريه ومن ذلك التسويق العقاري ، إدارة الاملاك ، إدارة المرافق ، المزادات العقارية ، الاعلانات العقارية والاستشارات والتحليلات العقارية.

هل ممكن أكون وسيط عقاري بدون وجود مكتب؟

نعم يمكن ذلك بعد الحصول على رخصة الوساطة العقارية الصادرة من الهيئة العامة للعقار للأفراد.

ما الفرق بين الوسيط العقاري والمسوق العقاري؟

الوسيط العقاري هو شخص طبيعي (فرد) أو اعتباري (منشأة) مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية مثل الأنشطة المتعلقة بالعقار والتسويق له وإدارته وبيعه وييم منفعتة وتأجيريه ومن ذلك التسويق العقاري و هو ترويج منتج عقاري باستخدام الوسائل الدعائية والإعلانية وفقا لأحكام النظام .

هل يجوز إبرام عقد وساطة اجتهادي من الوسيط؟

نعت اللائحة على وجوب أن تكون جميع العقود وفق النماذج المعتمدة وتسجل في المنطة الالكترونية.

هل استطيع الاتفاق مع الوسيط بشكل شفهي؟

لايمكن، ويجب أن يكون عقد الوساطة مكتوبا ومحدد المدة، لينتج الآثار القانونية والقضائية.

إذا استأجرت عقارا واختلفت مع المؤجر بشأن الحيانة من مبلغ الضمان المدفوع

ماهي الجهة التي تحكم بيننا؟

يحل ابتداء عن طريق خبراء متخصصين (تحددهم الهيئة) بموافقة الطرفين على ذلك فإن لم يتفق الطرفان على قبول حل الخبراء فإن لهما الحق في اللجوء إلى المحكمة المختصة.

متى استرد العربون؟

على البائع أو المؤجر حال تسلم العربون إتمام الصفقة، 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.

كم نسبة السعي؟ ومن يتحملها؟

1. تتحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة 2.5 % من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، مالم يتفق أطراف عقد الوساطة -كتابة- على غير ذلك.
2. يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة.





نظام الوساطة العقارية

الأسئلة الشائعة

ماهي العقوبات المترتبة على مخالفة نظام الوساطة؟

وفقاً للمادة التاسعة عشر من نظام الوساطة العقارية:

يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام النظام بعقوبة أو أكثر من العقوبات الآتية:

أ- الإنذار.

ب- تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز (سنة).

ج- إلغاء الترخيص.

د- غرامة لا تتجاوز (200.000) ريال.

متى يستطيع تقديم طلب ترخيص جديد بعدما ألغي ترخيصي؟

وفقاً للمادة التاسعة عشرة من نظام الوساطة العقارية:

يحق لمن ألغي ترخيصه التقدم بطلب ترخيص جديد وفق الإجراءات النظامية بعد مضي (ثلاث) سنوات من تاريخ الإلغاء

عقد الوساطة الذي أبرمته غير محدد المدة، كيف يستطيع معرفة موعد انتهاء العقد؟

وفقاً للمادة السابعة من نظام الوساطة العقارية:

يجب أن يكون عقد الوساطة محدد المدة، وإذا لم يتفق عليها في العقد فتكون (تسعين) يوماً من تاريخ إبرامه.

هل نظام الوساطة العقارية يشمل الأفراد؟

تسري أحكام النظام على كل شخص طبيعي أو اعتباري يمارس الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية أو يتعامل بهما أو يستفيد

منهما ولا تجوز ممارستهما إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة، واستثنت اللائحة أن يكون تقديم خدمات (إدارة المرافق، إدارة

الأموال، المزادات العقارية) من خلال المنشآت فقط

متى يتم إصدار الترخيص بعد التقديم عليه؟

تبت الهيئة في طلبات الترخيص خلال مدة لا تزيد عن سبعة أيام عمل من تاريخ اكتمال تقديمه.

ماهي مدة سداد رسوم الترخيص ؟

بقوم مقدم طلب الترخيص باستيفاء المقابل المالي عند طلب التقديم، وفي حال رفض الهيئة الطلب يتم إعادة الرسوم.

متى يتم تجديد الرخصة وما هي الشروط ؟

يجدد الترخيص بناءً على طلب يقدمه الوسيط العقاري للهيئة، قبل تاريخ انتهائه، وبعد استيفاء المقابل المالي للتجديد.

متى يحق لحاحب الرخصة إلغاء الترخيص ؟

1. للمرخص له طلب إلغاء الترخيص، وتبت الهيئة في الطلب خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أيام عمل.

2. لا يجوز البت في طلب إلغاء الترخيص، حال اكتشاف مخالفة لأحكام النظام واللائحة، ويوقف البت في الطلب لحين صدور قرار نهائي

بشأن المخالفة.



نظام الوساطة العقارية

الأسئلة الشائعة

كيف يتم احستاب العمولة في حال توقيع الوسيط العقاري عقد وساطة واحد مع كافة الأطراف في عملية الوساطة؟

1. في حال إبرام الوسيط العقاري عقد وساطة واحد مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة، فيستحق العمولة المنصوص عليها نظامًا بالتساوي بين الأطراف، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة العقارية على خلاف ذلك.
2. في حال إبرام الوسيط العقاري عقدي وساطة وأكثر، مع أطراف الصفقة العقارية الواحدة، فيستحق العمولة وفق الآتي:

- أ- 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 الآخر بما لا يتجاوز العمولة المنصوص عليها نظامًا.
- ب- إذا لم يتم تحديد نسبة معينة للعمولة في عقود الوساطة، فيستحق العمولة المنصوص عليها نظامًا بالتساوي بين أطراف الصفقة العقارية الواحدة.

ماهي مدة سريان ترخيص الوساطة العقارية؟

تكون مدة الترخيص (سنة)، ويجوز تمديدتها لمدة لا تتجاوز (خمس) سنوات.

هل يمكن استرداد المقابل المالي للتخص عند تعليق الترخيص أو إلغائه؟

لا يترتب على تعليق الترخيص أو إنهائه استرداد المقابل المالي المدفوع.

أين يتم حفظ مبلغ الضمان؟

يسلم الضمان المالي للهيئة أو من تخوله، خلال مدة لا تتجاوز (يومي) عمل من تاريخ إبرام عقد الإيجار الموحد واستلام الضمان، وتحتفظ به الهيئة أو من تخوله بذلك، تودع أموال الضمان في حساب خاص ينشأ لهذا الغرض، ولا يجوز التصرف فيها في غير ما خصت له.

كم هي مدة الترخيص؟

مدة الترخيص (سنة) ويجوز تمديدتها لمدة لا تتجاوز (خمس) سنوات.

ماهي الأنشطة الخاصة بالمنشآت؟

تقتصر ممارسة أنشطة (إدارة المرافق، إدارة الأملاك، المزادات العقارية) على المنشآت المرخصة للنشاط.

ماهي الأنشطة التي يمكن للفرد ممارستها؟

الوساطة العقارية، التسويق، الاعلانات العقارية، الاستشارات والتحليلات العقارية

هل يستطيع انهاء عقد الوساطة؟

على الوسيط العقاري انهاء عقد الوساطة في المنحة الإلكترونية، بعد تمام الصفقة العقارية، وذلك في مدة لا تزيد عن (خمس) أيام عمل من تمامها





نظام الوساطة العقارية

الأسئلة الشائعة

هل يكفي اجتياز مالك المنشأة العقارية الدورات التدريبية (البرامج التأهيلية) دون تدريب فريق العمل ؟

على جميع العاملين الممارسين للأنشطة في المنشآت المرخصة لممارسة النشاط اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط قبل ممارستهم و تسجيلهم في المنصة الإلكترونية .

ما المقصود بالمنصة الإلكترونية المذكورة بلائحة نظام الوساطة ؟

يقصد بالمنصة الإلكترونية منصة الوساطة الإلكترونية التابعة للهيئة العامة للعقار

من المصرح له تقديم طلب الترخيص ؟

يمكن لمقدم الطلب أن يكون فرداً أو مالك المنشأة أو وكيلهما

ما هي المستندات و البيانات المطلوب توفيرها من الأفراد و المنشآت عند تقديم طلب الترخيص ؟

رقم الهوية للأفراد أو السجل التجاري للمنشآت | بيانات التواصل | العنوان الوطني
و يشترط للمنشآت إضافة لما سبق تحديد المدير المسؤول

هل توجد مدة محددة عند تقديم طلب الترخيص متى تتم مراجعة الهيئة لمعرفة النتيجة ؟

تتم دراسة طلب الترخيص و التحقق منه خلال مدة لا تتجاوز (سبعة) أيام عمل من اكتمال الطلب

في حل تقديم البيانات و نسيان إضافة أحد المتطلبات هل يتم رفض الطلب مباشرة ؟

للهيئة عند دراسة طلب الترخيص و حال الحاجة لأي بيانات أو مستندات إضافية ترى ضرورتها إشعار طالب الترخيص و عليه استكمال ما يلزم خلال مدة لا تتجاوز (سبعة) أيام عمل من تاريخ إبلاغه بذلك و إلا عد الطلب مرفوضاً

ما هي أسباب رفض طلب الترخيص ؟

في حال رفض طلب الترخيص تذكر الهيئة مسببات الرفض لمقدم الطلب و تعيد المقابل المالي له

كم مره يجب استخراج ترخيص الإعلان العقاري ؟

يلتزم الوسيط العقاري و مقدم الخدمة العقارية بالحصول على ترخيص الإعلان العقاري لكل إعلان بعد استيفاء المقابل المالي لذلك و تصدر الهيئة الترخيص بعد اكتمال الطلب

كيف أعرف الوسطاء المعتمدين لدى الهيئة ؟

تنشئ الهيئة سجلاً تقيد فيه الوسطاء العقاريين المرخصين و المؤهلين التابعين للمنشآت المرخصة
تكون بيانات السجل متاحة للاستعلام وفق ما تحدده الهيئة





نظام الوساطة العقارية

الأسئلة الشائعة

في حال اشتراك عدة وسطاء في الوساطة لبيع أو تأجير عقار ما كيف يحفظ كل منهم حقه ؟

يجب على الوسيط العقاري الالتزام بنماذج عقود الوساطة المعتمدة من الهيئة و إبرام عقد وساطة عقارية بين و السطاء العقاريين ويجب أن يتضمن العقد البيانات التالية:

بيانات أطراف العقد

الإفصاح عن عقود الوساطة المرتبطة

نسبة أو مقدار من عمولة الوساطة المتفق عليها في عقد الوساطة الأساسي

مدة العقد، على ألا تتجاوز المدة المحددة في العقد الأساسي

محل العقد

في حال اتمام عملية وساطة هل يكون العقد ساري أو يلغى من قبل الهيئة ؟

يجب على الوسيط العقاري إنهاء عقد الوساطة العقارية في المنطة الإلكترونية بعد تمام الصفقة العقارية و ذلك في مدة لا تزيد عن (خمسة) أيام عمل من تمامها

في حال عدم اتمام عملية الوساطة بسبب المشتري هل يحق للوسيط المطالبة بنسبة من العربون ؟

يستحق الوسيط عمولة بنسبة 25% من قيمة العربون إذا استحقه البائع أو المؤجر دون اتمام الصفقة العقارية، مالم يتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الوساطة العقارية

في حال وجود مخالفة لأحكام النظام و اللائحة لمن يتم تقديم الشكوى ؟

يتقدم ذوو الشأن للهيئة بالشكاوى و البلاغات المتعلقة بمخالفة أحكام النظام و اللائحة، وفق النموذج - المعد من الهيئة المتضمن البيانات التالية:

بيانات مقدم النموذج

معلومات الوسيط العقاري

تحديد نوع الشكوى أو البلاغ

إرفاق المستندات الداعمة للشكوى أو البلاغ إن وجدت

ما هي الرخص العقارية المتاحة للمنشآت ؟

يمكن للمنشآت الحصول على التراخيص التالية:

الوساطة العقارية | التسويق العقاري | الاستشارات و التحليلات العقارية | المزادات العقارية | إدارة الأملاك | إدارة المرافق و للإعلان يمكن للمنشأة استخراج رخص الإعلانات العقارية | و ترخيص المنطة العقارية الإلكترونية إن وجدت

في حال تعدد ملاك العقار ما هي وثيقة التمثيل النظامي المطلوبة من قبل الهيئة و المتاحة استخدامها

لإبرام عقود الوساطة من قبل المفوض أو مدير الحساب أو المنشأة ؟

وكالة نظامية تمنح أحد الملاك التصرف بالبيع ونحوه، وإذا كان العقار ملكاً للمنشأة، فالمدبر المسؤول يستطيع التصرف بموجب السجل التجاري ونحوه.





نظام الوساطة العقارية

الهيئة العامة للمقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

