

قرار رقم (١) لسنة ٢٠١٨ بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع العقاري

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري :
بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ ،
وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،
وعلى القرار رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن تحديد الرسوم المستحقة على الخدمات والطلبات
والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام قانون تنظيم القطاع العقاري،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

الفصل الأول

أحكام عامة

الفرع الأول

تعريف

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القرار يكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ ، كما يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

القانون : قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ ،
أنشطة القطاع العقاري: خدمات التطوير العقاري، والوساطة العقارية، وفئاتها.
الطلب: الطلب الذي يقدم إلى المؤسسة للحصول على ترخيص لمزاولة أي من أنشطة القطاع العقاري وفقاً للنموذج الذي تُعده المؤسسة.
طالب الترخيص: كل شخص طبيعي أو اعتباري يتقدم بطلب إلى المؤسسة للحصول على ترخيص لمزاولة أي من أنشطة القطاع العقاري.
الترخيص: الموافقة النهائية المكتوبة الصادرة عن المؤسسة لطالب الترخيص لمزاولة أي من أنشطة القطاع العقاري.
المرخص له: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي صدر له ترخيص من المؤسسة لمزاولة أي من أنشطة القطاع العقاري.
الوسيط العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له لمزاولة أعمال الوساطة

العقارية.

وكيل مبيعات: الشخص الطبيعي المرخص له الذي يزاول أعماله من خلال التعاقد مع وسيط عقاري أو العمل لديه ويسعى لإبرام عقود بيع عقارات.

الفرع الثاني

نطاق سريان القرار

مادة (٢)

تسرى الأحكام المنصوص عليها في هذا القرار على التراخيص الآتية:

(١) المطور العقاري.

(٢) الوسيط العقاري.

(٣) وكيل المبيعات العقاري.

الفصل الثاني

التراخيص

الفرع الأول

سلطة إصدار الترخيص

مادة (٣)

تتولى المؤسسة إصدار تراخيص أنشطة القطاع العقاري في المملكة.

مادة (٤)

لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري مزاول أي من أنشطة القطاع العقاري إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة.

الفرع الثاني

طلب الترخيص

أولاً: الشروط العامة

مادة (٥)

يشترط في طالب الترخيص توافر الشروط الآتية:

(١) إذا كان شخصاً طبيعياً:

أ) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بحكم نهائي في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة،

- ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- (ب) ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه بحكم نهائي، ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- (٢) إذا كان شخصاً اعتبارياً:
- (أ) ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه بحكم نهائي.
- (ب) ألا يكون قد سبق إشهار إفلاس المدراء، أو أنهم كانوا مدراء لشركة تم تصفيتها.
- (ج) ألا يكون قد سبق الحكم على أي من المدراء بحكم نهائي في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.

مادة (٦)

- يُقدّم الطلب إلى المؤسسة، ويجب أن ترفق به البيانات والمستندات الآتية:
- (١) إذا كان شخصاً طبيعياً:
- (أ) نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري لطالب الترخيص تتضمن النشاط المطلوب الترخيص بمزاويلته.
- (ب) نسخة من بطاقة الهوية أو جواز السفر ساري المفعول لطالب الترخيص.
- (ج) صورة شخصية حديثة لطالب الترخيص.
- (د) بيانات تعريفية عن طالب الترخيص، وخاصة مقره وأرقامه الهاتفية والموقع الإلكتروني الخاص به، ومواقع عمله وفروعه إن وُجدت.
- (هـ) ما يفيد سداد الرسم المقرر للطلب.
- (و) أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.
- (٢) إذا كان شخصاً اعتبارياً:
- (أ) نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري لطالب الترخيص تتضمن النشاط المطلوب الترخيص بمزاويلته.
- (ب) مستندات تبين هيكل الشركة وأسماء المدراء ومن يمثل طالب الترخيص لدى المؤسسة.
- (ج) ما يفيد سداد الرسم المقرر للطلب.
- (د) أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.

ثانياً: الشروط الخاصة

مادة (٧)

المطور العقاري

مع مراعاة الشروط العامة، يجب على طالب الترخيص تقديم البيانات والمستندات الآتية:

- ١) تقارير التدقيق المالي عن آخر ثلاث سنوات لحسابات شركة التطوير أو المطور المالك لأرض المشروع بحسب الأحوال، ويستثنى من ذلك الشركات التي تأسست حديثاً.
- ٢) مستند يبين اسم وبيانات المدقق المالي و المصرف المعين من شركة التطوير.
- ٣) مستندات تبيّن قدرة طالب الترخيص على الوفاء بالالتزامات المالية الكافية لمزاولة النشاط.
- ٤) بيان بمشاريع التطوير العقاري التي قام بها خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ تقديم الطلب إن وجدت.

مادة (٨)

الوسيط العقاري

- مع مراعاة الشروط العامة، يُشترط في طالب الترخيص توافر الشروط الآتية:
- ١) أن يكون لديه خبرة لا تقل عن ثلاث سنوات محلياً أو دولياً في مجال أنشطة القطاع العقاري.
 - ٢) أن يجتاز الامتحانات والدورات التدريبية التي تعدها المؤسسة.

مادة (٩)

وكيل مبيعات عقاري

- مع مراعاة الشروط العامة، يجب على طالب الترخيص فيما عدا شهادة القيد في السجل التجاري بالنسبة للشخص الذي يعمل لدى وسيط عقاري، تقديم البيانات والمستندات الآتية:
- ١) إقرار صادر عن وسيط عقاري مرخص له يفيد موافقته على عمل طالب الترخيص لديه عند حصوله على ترخيص وكيل مبيعات في حالة كونه غير متعاقد معه.
 - ٢) أن يجتاز الامتحانات والدورات التدريبية التي تعدها المؤسسة.

مادة (١٠)

الترخيص لأجنبي

- إذا كان طالب الترخيص أجنبياً، تُراعى في منحه الترخيص الأحكام المنظمة لممارسة غير البحرينيين أنشطة القطاع العقاري بحسب الأحوال.

الفرع الثالث

إصدار الترخيص

مادة (١١)

- تقوم المؤسسة بدراسة الطلب بعد استيفاء جميع المستندات والبيانات المطلوبة، وتُصدر

قرارها بالموافقة أو الرفض خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب.
وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسيباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب.
ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

مادة (١٢)

يصدر الترخيص طبقاً للنموذج الذي تُعده المؤسسة لهذا الغرض، وذلك بعد سداد الرسم المقرّر للترخيص.

مادة (١٣)

يكون الترخيص صالحاً لمدة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدوره.

مادة (١٤)

لا يجوز للمرخص له التنازل عن الترخيص، أو التصرف فيه إلى الغير.

الفصل الثالث

التزامات المرخص له

مادة (١٥)

يجب على المرخص له إبراز الترخيص الصادر له في مكان ظاهر بمقر عمله.

مادة (١٦)

لا يجوز للمرخص له أن يقوم بأي عمل أو نشاط مخالف للغرض الذي مُنح الترخيص له من أجله، وفي حالة مخالفة ذلك، للمؤسسة اتخاذ التدابير المنصوص عليها في القانون.

مادة (١٧)

يجب على المرخص له إبلاغ المؤسسة بأي تغييرات أو تعديلات تطرأ على بياناته التعريفية، وفي حالة عدم الإبلاغ تكون كافة المراسلات والمكاتبات الموجهة إليه سارية في موجهته، ومُنتجة لكافة آثارها القانونية.

مادة (١٨)

يجب على المرخص له إخطار المؤسسة بأية تغييرات أو تعديلات تطرأ على بيانات القيد في السجل التجاري خلال سبعة أيام من تاريخ حدوثها.

مادة (١٩)

يجب على المرخص له حفظ وصيانة السجلات الخاصة بمعاملاته المالية، والفواتير والحسابات والكشوفات والبيانات والأوراق الأخرى ذات العلاقة بالترخيص، لمدة لا تقل عن (٥) سنوات.

الفصل الرابع

تجديد الترخيص والغاؤه

الفرع الأول

تجديد الترخيص

مادة (٢٠)

يجب على المرخص له تقديم طلب تجديد الترخيص قبل نهاية مدة سريانه بفترة لا تقل عن ستين يوماً، مرفقاً به المستندات والبيانات الآتية:

- (١) طلب التجديد.
- (٢) سداد الرسم المقرر لتجديد الترخيص.
- (٣) نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري سارية المفعول.
- (٤) أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها المؤسسة.

مادة (٢١)

تقوم المؤسسة بدراسة طلب التجديد بعد استيفاء جميع المستندات والبيانات المطلوبة، وتصدر قرارها بالموافقة أو الرفض خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب. وفي حالات رفض الطلب يجب أن يكون قرار الرفض مسبباً، ويُعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة رفضاً ضمناً للطلب. ولطالب الترخيص التظلم من القرار الصادر برفض طلبه وفقاً للضوابط المنصوص عليها في القانون.

الفرع الثاني

إلغاء الترخيص

مادة (٢٢)

يلغى الترخيص في أي من الحالات الآتية:

- ١) إذا ثبت للمؤسسة أن المرخص له قد حصل على الترخيص بناءً على معلومات أو مستندات غير صحيحة.
- ٢) إذا فقد المرخص له شرطاً أو أكثر من شروط الترخيص.
- ٣) تنازل المرخص له عن الترخيص أو التصرف فيه إلى الغير.
- ٤) انتهاء المدة المحددة له دون تجديده.
- ٥) اندماج الشخصية الاعتبارية للمرخص له دون الحصول على الموافقة المسبقة من المؤسسة.
- ٦) إذا طلب المرخص له إنهاء الترخيص.
- ٧) إذا تمت تصفية الشخص الاعتباري المرخص له.
- ٨) شطب أو محو القيد في السجل التجاري للمرخص له.

الفصل الخامس

أحكام انتقالية وختامية

مادة (٢٣)

على المطورين العقاريين والوسطاء العقاريين ووكلاء المبيعات العقاريين القائمين وقت العمل بالقانون، طلب توفيق أوضاعهم خلال فترة ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون. ويجوز للمؤسسة إعفاء طالب توفيق الأوضاع من بعض شروط الترخيص، ويمنح ترخيصاً انتقالياً لمدة سنة ميلادية.

مادة (٢٤)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار.

مادة (٢٥)

على الرئيس التنفيذي تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

سلمان بن عبد الله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٣ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ

الموافق: ١ مارس ٢٠١٨م