

مشروع معايير ترخيص تقديم الاستشارات العقارية وتحليل أسواق العقار

الهيئة العامة للعقار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY





مشروع معايير ترخيص تقديم الاستشارات العقارية وتحليل أسواق العقار

المادة الأولى:

- يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أيما وردت في هذه المعايير - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:
- ١ - الهيئة: الهيئة العامة للعقار.
 - ٢ - المعايير: معايير ترخيص تقديم الاستشارات العقارية وتحليل أسواق العقار.
 - ٣ - المستشار العقاري: الفرد المرخص له بتقديم الاستشارة العقارية، وتحليل السوق العقاري وفق أحكام هذه المعايير.
 - ٤ - العميل: الشخص ذو الصلة الطبيعية، أو الاعتبارية الذي يطلب من المستشار العقاري تقديم الاستشارة العقارية بأي وسيلة كانت.
 - ٥ - الوسائل الإعلامية: الوسائل المرئية والمقروءة والمسموعة، في الصحف والمجلات والراديو والقنوات التلفزيونية والمواقع الإلكترونية ووسائل التواصل الاجتماعي، وغيرها من الوسائل، وأي وسيلة جديدة تُستحدث.
 - ٦ - الاستشارة العقارية: التوصية أو الرأي أو المشورة المتصلة بالقطاع العقاري، التي يقدمها المستشار العقاري للعميل بأي وسيلة، سواء كانت بشكل مكتوب أم غير مكتوب..
 - ٧ - تحليل السوق العقاري: الرأي المتصل بالقطاع العقاري، الذي يقدمه المستشار العقاري للعموم عبر الوسائل الإعلامية.
 - ٨ - الرخصة: وثيقة تصدرها الهيئة، تتضمن تمكين فرد من ممارسة نشاط الاستشارات العقارية، وتحليل أسواق العقار وفقاً لأحكام هذه المعايير.

المادة الثانية:

لا يجوز لأي شخص أن يقدم نفسه مستشاراً عقارياً من خلال أي وسيلة كانت، دون الحصول على ترخيص من الهيئة.

المادة الثالثة:

يشترط للترخيص بمزاولة نشاط الاستشارات العقارية، وتحليل أسواق العقار الآتي:

١. ألا يقل عمر مقدم الطلب عن خمسة وعشرين عاماً.
٢. أن يكون حاصلاً على الشهادة الجامعية. ويجوز إعفاء مقدم طلب الترخيص من ذلك إذا تجاوزت خبراته العملية (١٠) سنوات في أي من الأنشطة العقارية.
٣. أن تتوفر لديه خبرة عملية في أي من الأنشطة العقارية لمدة لا تقل عن (٣) سنوات.
٤. أن يكون حاصلاً على دورة تدريبية واحدة - بحد أدنى - من الدورات المخصصة للاستشارات العقارية، وتحليل أسواق العقار التي ينظمها المعهد العقاري السعودي.
٥. أن يكون حسن السيرة والسلوك وغير محكوم عليه بحكم شرعي، في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه اعتباره.

المادة الرابعة:

- ١ - تصدر الرخصة بقرار من محافظ الهيئة، مشتملة على: رقم الترخيص، واسم المستشار العقاري، ومدة الترخيص.
- ٢ - تكون مدة الرخصة (٣) سنوات، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لأحكام المادة الخامسة من هذه المعايير.

المادة الخامسة:

يُقدم طلب تجديد الرخصة قبل انتهاء مدتها بما لا يقل عن (٣٠) يوماً، وفق النموذج المعد من الهيئة لذلك، على أن يكون المستشار العقاري ملتزماً بجميع المتطلبات، ومستوفياً ما يلي:



- أ- تحديث بيانات مقدم الطلب.
- ب- تقديم تقرير عن أعمال المستشار العقاري التي تمت خلال سريان الرخصة المطلوب تجديدها، مرفقاً بها ما لا يقل عن (٥) نماذج من تلك الأعمال.

المادة السادسة:

- ١- تلغى الرخصة في الحالات التالية:
 - أ- إذا تقدم المستشار العقاري بطلب لإلغاء الرخصة.
 - ب- إخلال المستشار العقاري بأحكام هذه المعايير.
- ٢- لا يعفى المستشار العقاري في حال إلغاء الرخصة من أي مستحقات مالية، أو حقوق مترتبة عليه للهيئة أو للغير.

المادة السابعة:

- يجب على المستشار العقاري الالتزام بما يلي:
 - ١- بذل العناية، والمعرفة النافية للجهالة، والأمانة، والحرص، والاستقلالية المطلوبة منه.
 - ٢- التأكد من دقة وصحة المعلومات التي يقدمها، وعدم تضمينها أي معلومات أو بيانات مضللة، أو غير متوافقة مع الأسباب والمبررات العقارية التي يؤخذ بها عند تقديم الاستشارة العقارية، أو تحليل السوق العقاري.
 - ٣- مزاوله النشاط وفقاً للأنظمة، واللوائح، والمعايير ذات الصلة بالقطاع العقاري، وأن يمثل لأحكامها في كل ما يصدر منه.
 - ٤- الإفصاح عن أي تضارب مصالح واقع أو محتمل، على أن يقدم الإفصاح بشكل مكتوب للعميل في الاستشارة العقارية.
 - ٥- الإفصاح للعميل عن شروط تقديم الخدمة، ونطاق الاستشارة وتحديد الأتعاب.
 - ٦- تضمين الاستشارة العقارية المكتوبة اسم المستشار، ورقم ترخيصه، وتاريخ تقديم الاستشارة، وعرضاً للمعلومات الجوهرية، ومنها على سبيل المثال: البيانات والإحصائيات الداعمة لها، والمخاطر والسلبيات والتوقعات المستقبلية.
 - ٧- تقديم تقارير عن الأعمال التي قام بها خلال مدة الترخيص بشكل (نصف) سنوي وفق الآلية التي تعتمدها الهيئة.
 - ٨- الاحتفاظ بنسخ ورقية أو إلكترونية من كافة الاستشارات العقارية وعقودها، وتحليل أسواق العقار التي أجراها، ونسخ من المستندات والوثائق التي حصل عليها من العميل لمدة زمنية لا تقل عن (٣) سنوات.
 - ٩- تصحيح الاستشارة العقارية أو تحليل السوق العقاري في ذات الوسيلة التي استخدمها، وذلك إما من تلقاء نفسه، أو بطلب من الهيئة، أو من أي جهة مختصة أخرى، دون أن يعفى مقدمها عن أي مسؤولية ناتجة عنها.
 - ١٠- القيام بما يلزم لحماية سرية المعلومات التي تحصل عليها من عملائه، وأن يضع الترتيبات التي تحول دون وصول هذه المعلومات إلى غير المصرح لهم بالاطلاع، أو الحصول عليها.

المادة الثامنة:

- يُحظر على المستشار العقاري القيام بالآتي:
 - ١- إفشاء ما اطلع عليه من أسرار ومعلومات خاصة بالعمل، ويستثنى من ذلك:
 - أ- إذا كان الإفصاح عنها مطلوباً بموجب مستند نظامي أو من قبل جهة أو محكمة مختصة.
 - ب- إذا كان الإفصاح عنها بموافقة مكتوبة من العميل.
 - ٢- المشاركة أو عرض المشاركة في تحمّل أي خسائر يتعرض لها العميل.



- ٣- إعطاء أي مقارنات أو إشارات مسيئة لأعمال مستشارين آخرين.
- ٤- إحداث تأثير معين لتحقيق مصلحة له أو للغير بطريقة تنطوي على غش، أو خداع، أو تضليل للعميل، أو العموم.

المادة التاسعة:

تتلقى الهيئة الشكاوى التي ترد لها من قبل المستشار العقاري، أو عملائه، أو العموم؛ بناء على مخالفة أحكام هذه المعايير وتتخذ بشأنها ما يلزم من إجراءات.

المادة العاشرة:

تتولى الهيئة تطبيق أحكام هذه المعايير والرقابة عليها، وضمان الالتزام بأحكامها، ولها في حال المخالفة لأحكامها اتخاذ أي من الإجراءات التالية:

- ١- إنذار المستشار العقاري.
- ٢- إيقاف الرخصة مؤقتاً ولمدة لا تزيد عن (سنة) واحدة.
- ٣- إلغاء الرخصة، ويحق للمستشار في هذه الحالة التقدم بطلب ترخيص جديد بعد مضي (٣) سنوات من تاريخ الإلغاء.
- ٤- إحالة ممارس نشاط الاستشارات العقارية وتحليل أسواق العقار دون الحصول على ترخيص للجهات المختصة.

المادة الحادية عشرة:

تنشر هذه المعايير في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها بعد (٩٠) يوماً من تاريخ نشرها.