

دليل ممارسة مهنة الوساطة العقارية

مؤسسة التنظيم العقاري
إدارة الترخيص العقاري

الاصدار الأول

2022

نوفمبر

فهرس المحتويات

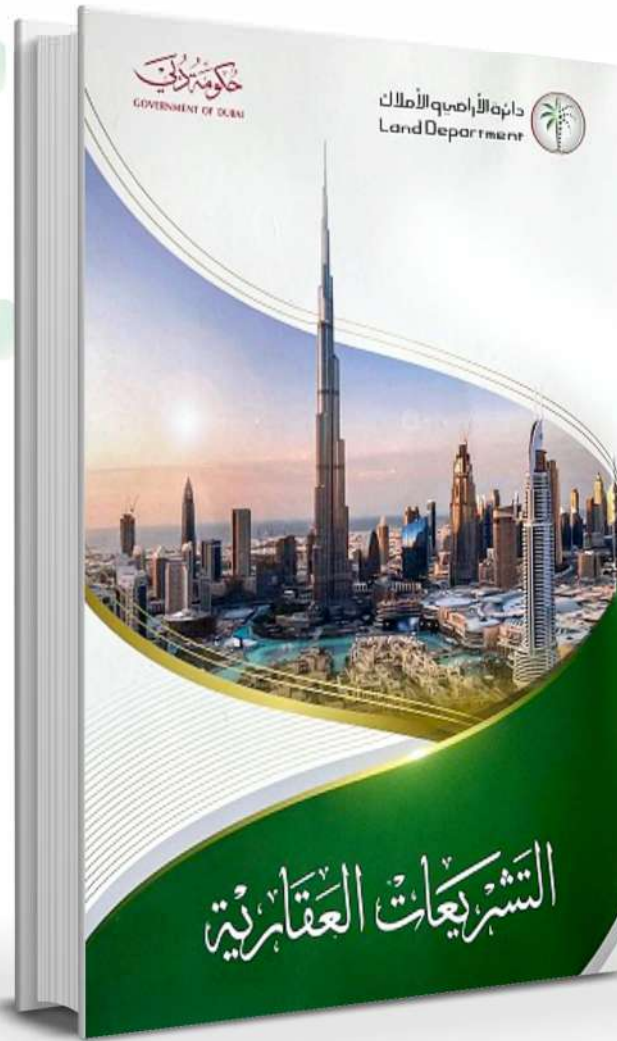
المقدمة	01
اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي	02
التعاميم العقارية	03
أخلاقيات ممارسة المهنة	04
عقود التسويق والبيع الذكية (A , B , F)	05
الأنظمة الذكية المستخدمة	06
التصاريح العقارية	07
القائمة الخضراء	08
معايير تصنيف مكاتب الوسطاء والوسطاء العقاريين	09
آلية تسويق المشاريع التي تباع على الخارطة	10
التسويات الودية عقد (F)	11
مكاتب أمناء التسجيل العقاري المعنيين بالمبيعات العقارية	12
آلية الحصول على بطاقة الوسيط العقاري	13

المقدمة

قامت مؤسسة التنظيم العقاري بإصدار هذه الدليل الذي يحتوي على جميع المعلومات والقوانين والإجراءات المتعلقة بممارسة مهنة الوساطة العقارية في إمارة دبي وذلك من منطلق رفع كفاءة الوسطاء العقاريين العاملين في السوق العقاري من خلال المامهم بجميع القوانين والإجراءات المنظمة لممارسة مهنة الوساطة العقارية، فعليه ندعو جميع الوسطاء العقاريين بالالتزام بالإجراءات والقوانين الواردة في هذا الدليل تفادياً لأيّة ممارسات سلبية مما سوف يترتب عليه اتخاذ الإجراءات القانونية بالنسبة للشركات المخالفة.

اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي

للاطلاع على لائحة الوسطاء العقاريين يرجى الضغط على الرابط أدناه
التشريعات العقارية - اللائحة رقم (85) لسنة 2006



التعاميم العقارية

يمكن لجميع الوسطاء الاطلاع على التعاميم الصادرة بخصوص الأنشطة العقارية من خلال الدخول على الرابط المرفق:

التعاميم العقارية

حكومة دبي GOVERNMENT OF DUBAI دائرة الأراضي والأملاك Land Department التاريخ: 02/08/2022 المرجع: DLD/OUT/2022/0004772	حكومة دبي GOVERNMENT OF DUBAI دائرة الأراضي والأملاك Land Department التاريخ: 02/08/2022 المرجع: DLD/OUT/2022/0004772
Circular(3-2022) Dear /All real estate portals Greeting Subject: Terms and conditions for real estate marketing on portals RERA extends its warmest regards and gratitude for your continued cooperation. Regarding the above topic and in pursuit of the governance of real estate advertisements to grant more credibility and protect the rights of investors and customers in the real estate market, we would like to inform you that all real estate portals concerned with publishing real estate ads must adhere to the following directives: 1. Real estate advertisements without an official permit from the RERA are not allowed to be posted. 2. The permit must be verifiable through the integration between RERA and the real estate portals. 3. The content of the ads must be updated periodically through RERA's integration properties that are no longer available must be delisting from the site (or proclaimed clearly on the ad in written form that it has been sold out.) 4. The real estate advertising information must reflect the information of the permits issued by RERA. We appreciate your continued cooperation.	تعميم (3-2022) السادة/ منصات التسويق العقاري تحية طيبة وبعد... الموضوع: الشروط والإحكام الخاصة بالتسويق العقاري على المنصات بداية تهديكم مؤسسة التنظيم العقاري أطيب التحيات وتشكر لكم تعاونكم الدائم معنا. بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ومن منطلق حوكمة الإعلانات العقارية لإضفاء المزيد من المصداقية وحماية حقوق المستثمرين وللتعاملين في السوق العقاري تهديكم علماً بأنه يتوجب على جميع المنصات العقارية المعنية بنشر الإعلانات العقارية الالتزام بالتوجيهات التالية: 1. عدم نشر أي إعلان عقاري غير حاصل على تصريح رسمي من مؤسسة التنظيم العقاري. 2. يجب التأكد من صحة التصريح من خلال الربط الإلكتروني الموجود بين مؤسسة التنظيم العقاري والمنصة العقارية. 3. يجب تحديث بيانات الإعلانات بشكل دوري من خلال الرابط الإلكتروني مع المؤسسة بالنسبة للعقارات التي لم تعد متوفرة بحالتها من الموقع أو كتابة (تم البيع بغير وواضح على الإعلان). 4. يجب أن تكون بيانات الإعلان العقاري مطابق لبيانات التصريح الصادر من المؤسسة. مقدرين تعاونكم الدائم معنا...
Tel: 8004488 • Fax: +9714 222 2221 • P.O. Box 1166, Dubai, U.A.E. • ج.ب. 1166، دبي، الإمارات العربية المتحدة • هاتف: 800 4488 • فاكس: +9714 222 2221 • ب.ص. 1166، دبي، الإمارات العربية المتحدة • E-mail: info@dubailand.gov.ae • موقع: www.dubailand.gov.ae	Tel: 8004488 • Fax: +9714 222 2221 • P.O. Box 1166, Dubai, U.A.E. • ج.ب. 1166، دبي، الإمارات العربية المتحدة • هاتف: 800 4488 • فاكس: +9714 222 2221 • ب.ص. 1166، دبي، الإمارات العربية المتحدة • E-mail: info@dubailand.gov.ae • موقع: www.dubailand.gov.ae

أخلاقيات ممارسة المهنة

يجب على جميع الوسطاء العقاريين المرخصين الالتزام بأخلاقيات ممارسة المهنة ومن ضمن هذه الاخلاقيات:

- المعاملة العادلة
- المعاملة المتسمة بالاحترام
- الحفاظ على الخصوصية
- الصدق والاستقامة
- مراقبة الجودة
- النزاهة
- الالتزام تجاه المجتمع
- مراعاة مصالح الأطراف المتعاقدة
- الالتزام بالحفاظ على المستندات والوثائق
- احترام اللوائح والإجراءات الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك

عقود التسويق والبيع الذكية (A, B, F)

لقد قامت مؤسسة التنظيم العقاري بتوفير عقود التسويق الذكية وذلك من منطلق رؤية حكومة دبي بالتحول الالكتروني لجميع الخدمات المقدمة، فعليه يجب على جميع الوسطاء العقاريين الالتزام باستخدام العقود الذكية بالنسبة للتسويق والمبيعات العقارية:

اتفاقية لتسويق العقار بين البائع و مكتب الوساطة العقاري **عقد A**

اتفاقية رغبة شراء عقار بين المشتري والوسيط العقاري **عقد B**

اتفاقية بيع العقار بين البائع والمشتري **عقد F**

GOVERNMENT OF DUBAI

دائرة الأراضي والأموال
Land Department

وسطاء دبي
Dubai Brokers

Unified Sell Contract(F)

عقد البيع الموحد

☐ Seller (A)
 ☐ Buyer (B)
 ☒ Unified Sell Contract(F)

☒ عقد البيع الموحد (F)
 ☐ (ب) مشتري
 ☐ (أ) بائع

Contract Information معلومات العقد

Contract Number		رقم العقد	Status	Active	الحالة
Start Date	10/08/2022	تاريخ البدء	End Date	10/10/2022	تاريخ الانتهاء
Title Deed #	1712/2014	رقم شهادة ملكية لخطو	Noc From Developer	Yes	شهادة عدم ممانعة من المطور
Seller Broker Commission	0 %	عمولة وسيط البيع	Buyer Broker Commission	2 %	عمولة وسيط المشتري
Created Date	10/08/2022	تاريخ الإنشاء	Will this property be mortgaged?	Yes	هل سيتم رهن هذا العقار؟

Mortgage details بيانات تسجيل الرهن

Procedure Type	FULL	نوع الاجراء	Mortgage Degree	1	درجة الرهن
----------------	------	-------------	-----------------	---	------------

Mortgagee رأهن

Name	بنك أبوظبي التجاري	اسم	Worth Value	AED 1,312,500.00	قيمة الرهن
To Date	30/04/2039	إلى تاريخ	From Date	20/04/2014	من تاريخ

Owner Details تفاصيل البائع

Seller Name		اسم البائع	Signature Date	10/08/2022 11:33 PM	تاريخ التوقيع
Selling Share(Sq. Mt)	195.10	الحصة المراد بيعها (متر مربع)	Actual Share(Sq. Mt)	195.10	الحصة الفعلية (متر مربع)

الأنظمة الذكية والالكترونية المستخدمة

قامت مؤسسة التنظيم العقاري بأتمتة جميع البرامج والخدمات الخاصة بالوسطاء العقاريين لتسهيل الخدمات والتواصل مع المؤسسة من خلال الأنظمة التالية:

نظام تراخيصي:



نظام تراخيصي معني بتقديم الخدمات المتعلقة بالتراخيص العقارية والتصاريح العقارية وإصدار بطاقات ممارسة المهنة وإصدار شهادة تسجيل المكتب وكذلك استلام اية مخالفات او إنذارات صادرة على الشركة والرد عليها، ويمكن الدخول على النظام من خلال موقع دائرة الأراضي والأموال.

<https://trakheesi.dubailand.gov.ae/>

التطبيق الذكي دبي رست:



قامت مؤسسة التنظيم العقاري بتوفير التطبيق الذكي (دبي رست) وعلى جميع الوسطاء العقاريين تحميل التطبيق الذكي عن طريق الهاتف المحمول او اللوحات الذكية، علما بأنه التطبيق يحتوي على الكثير من الخدمات المتوفرة في التطبيق ومن ضمنها بيانات الوسطاء العقاريين، عقود البيع والتسويق الذكية، القائمة الخضراء، المشاريع التي تباع على الخارطة والكثير من الخدمات الأخرى.

التصاريح العقارية

لقد قامت مؤسسة التنظيم العقاري بإصدار اللوائح والارشادات الخاصة بالتصاريح العقارية الخاصة بالتسويق والترويج العقاري حيث يتعين على مكاتب الوسطاء العقاريين الحصول على تصريح لاي اعلان او تسويق عقاري من خلال نظام تراخيصي ويجب كتابة رقم التصريح في الإعلان :

تتيح هذه الخدمة التقدم بطلب الحصول على تصريح الإعلانات العقارية وتشمل:

- إعلانات الجرائد
- إعلانات الرسائل النصية
- الإعلانات الخارجية
- إعلانات المركبات
- الإعلانات المطبوعة
- إعلانات الكترونية
- اللوحات الاعلانية
- حملة ترويجية
- اليوم المفتوح
- الإعلانات المبوبة
- تنظيم معرض عقاري
- حفل إطلاق مشروع
- منصة ترويج عقاري
- ندوة عقارية

دولة الامارات العربية المتحدة Land Department	
تصريح عقاري Real Estate Permit	
Gentlemen: MEDINE REAL ESTATE BROKER	السيد: معالي شركة العقارية
Greetings.... Permit from Real Estate department have no issue to provide. final permit, as per the below information.	
تصريح بطرح عقاري من مؤسسة التنظيم العقاري: نهائي التصريح النهائي من قسم	
License Details	
Trade Name: [REDACTED]	الاسم التجاري: [REDACTED]
License Authority: Dubai Economics Department	مصدر الترخيص: دائرة الاقتصاد والتجارة
License No.: 600112	رقم الترخيص: 600112
Permit Details	
Permit Type: Electronic Advertisement	نوع التصريح: اعلان الكتروني
Transaction No.: 57814	رقم المعاملة: 57814
Issue Date: 11/08/2022	تاريخ الصادرة: 11/08/2022
Start Date: 16/08/2022	تاريخ البداية: 16/08/2022
Expiry Date: 14/08/2023	تاريخ الانتهاء: 14/08/2023
Permit Number	رقم الاذن
This certificate is issued by electronic service without stamp or signature, to verify it please visit website: traheset.dubailand.gov.ae	
هذا الشهادة الالكترونية تصدر بدون ختم او توقيع لتتأكد من صحة المعلومات يرجى زيارة الموقع الإلكتروني: traheset.dubailand.gov.ae	
Important Notes	
This permit was issued at the request of the company / promoter (applicant). The applicant acknowledges that he has read, agreed to and is committed to the terms and conditions set out in the authorization. If the applicant violates the general terms and conditions, the legal proceedings will be taken against him.	
هذا التصريح صادر بناء على طلب الشركة / المعلن (المتقدم). المتقدم يعترف بأنه قد قرأ وافق وملتزم بالشروط والظروف المبينة في التفويض. في حالة انتهاك المتقدم للشروط العامة والظروف المبينة، سيتم اتخاذ الإجراءات القانونية ضده.	
MLS Number must be added in the Advertisement	يجب اضافة رقم MLS في الاعلان
إدارة التراخيص العقاريين Real Estate Licensing Department	Print Date: 11/08/2022
Contact Number: 49718054488 Address: Dubai Land Department, Baniyas Road, P.O. Box: Dubai 1196 Maxis: 30494 54961 www.dubailand.gov.ae	البريد الإلكتروني: التراخيص العقاريين شارع بني ياس، دبي 1196 البريد: 30494 54961 www.dubailand.gov.ae

القائمة الخضراء

قامت مؤسسة التنظيم العقاري بتوفير هذه الخدمة لجميع الوسطاء العقاريين في تطبيق دبي ريسيت بحيث يمكن للوسيط الدخول على هذه الخدمة ومعرفة أرقام الهواتف والبريد الإلكتروني لملاك العقارات المسجلين في القائمة ويمكن الوسيط الاتصال أو إرسال بريد إلكتروني أو الرسائل النصية للمسجلين في القائمة دون تعرضهم لأي مخالفة في حالة الاتصال أو إرسال الرسائل النصية بطريقة عشوائية أو عن طريق شراء أو تبادل بيانات ملاك العقارات حيث أنه سوف يتم إصدار مخالفة وإيقاف الوسيط في حالة ورود شكوى أو بلاغ ضد الوسيط من قبل أي مستثمر أو مالك عقار.

الرجوع

خدماتنا

القائمة الخضراء

باستخدام هذه الخدمة سيعمل التطبيق على مشاركة رقم هاتفك الجوال وبريدك الإلكتروني مع الوسيط حتى يتمكنوا من الاتصال بك لبيع/تأجير عقارك.

إجراءات الخدمة

نموذج الخدمة

الوثائق المطلوبة

شروط الخدمة

رسوم الخدمة

طرق الدفع

مراكز الخدمة

انتقل إلى الخدمة

إعدادات

طلباتي

خدماتنا

اللوحة الرئيسية

الصفحة الرئيسية

معايير تصنيف المكاتب والوسطاء العقاريين

من منطلق خلق روح المنافسة بين الوسطاء العقاريين ورفع كفاءة الخدمات المقدمة للمتعاملين قامت مؤسسة التنظيم العقاري بتصنيف مكاتب الوسطاء والوسطاء العقاريين من خلال معايير معتمدة وعلى جميع الوسطاء الدخول على الرابط المرفق بخصوص معايير التصنيف والعمل على تحقيق أعلى درجات التصنيف للحصول على تصنيف خمسة نجوم أو الفئة الذهبية

لمعرفة معايير التصنيف الدخول على الرابط المرفق

تصنيف الوسطاء

تصنيف المكاتب



تسويق المشاريع التي تباع على الخارطة

يتعين على جميع الوسطاء العقاريين الراغبين بتسويق أي مشروع عقاري يباع على الخارطة التأكد من ان المشروع مرخص ومسجل في مؤسسة التنظيم العقاري ويوجد حساب ضمان للمشروع.

وتوجيه المشتري بإيداع المبالغ الخاصة بقيمة العقار في حساب ضمان المشروع وكذلك يجب وجود عقد تسويق بين المطور ومكتب الوساطة العقارية.

للتأكد من المشاريع المرخصة والمسجلة الدخول على التطبيق الذي دبي رست - مشروع



الاستعلام عن حالة مشروع عقاري (مشروع)

تتيح هذه الخدمة للمتعامل القيام بالاستعلام عن نسب إنجاز المشاريع العقارية وتفاصيلها في إمارة دبي

إجراءات الخدمة

نموذج الخدمة

الوثائق المطلوبة

شروط الخدمة

رسوم الخدمة

طرق الدفع

مراكز الخدمة

[انتقل إلى الخدمة](#)

إعدادات طلباتي خدماتنا اللوحة الرئيسية الصفحة الرئيسية

التسويات الودية عقد (F)

قامت مؤسسة التنظيم العقاري بتوفير خدمة مساعدة الوسطاء العقاريين على حل الخلافات الخاصة بعقد F في حالة موافقة اطراف التعاقد وذلك عن طريق تقديم الطلب من خلال نظام تراخيصي وسوف يقوم القسم المعني في حالة موافقة الأطراف على عقد اجتماع لمناقشة الخلاف ومحاولة التوصل الى تسوية ودية بين الأطراف ، وفي حالة عدم التوصل الى حل ودي بين الأطراف يتعين على الأطراف اللجوء الى الجهات القضائية للفصل في الخلاف الحاصل .

مكاتب أمناء التسجيل العقاري بالمبيعات العقارية

جميع المبيعات العقارية تتم عن طريق مكاتب أمناء التسجيل العقاري الذين يمثلون دائرة الأراضي والأموال في عملية تسجيل المبيعات، لمعرفة أسماء ومناطق مكاتب أمناء التسجيل يرجى الضغط على الرابط:

مراكز أمناء التسجيل العقاري

وعلى جميع الوسطاء الالتزام باستخدام العقود الإلكترونية لتسجيل المبيعات العقارية.

طريقة الحصول على بطاقة الوسيط

- بعد الحصول على الرخصة العقارية من جهات الترخيص .
- يجب تسجيل الرخصة في نظام تراخيصي الموجود على موقع دائرة الأراضي والأموال
- تقديم طلب الحصول على بطاقة الوسيط من خلال نظام تراخيصي
- دفع الرسوم وإصدار البطاقة الالكترونية





شهادة كبر