



## قرار رقم ( 183 ) لسنة 2017

### بشأن تحديد المصاريف الادارية للمطورين العقاريين وعمولة الوسطاء العقاريين

رئيس دائرة الشؤون البلدية والنقل:

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في اماره أبوظبي وتعديلاته.
  - وعلى القانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن إنشاء دائرة الشؤون البلدية والنقل.
  - وعلى القانون رقم (3) لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في اماره ابوظبي.
  - وبناء على الصلاحيات و الاختصاصات المقررة لنا وما تقتضيه مصلحة العمل.
- تقرر ما يلي:

#### المادة (1)

##### عمولة الوسطاء العقاريين

- تحدد عمولة الوسيط العقاري بنسبة اثنين بالمائة (2%) لكافة عقود البيع والشراء وبحد أقصى للعمولة مقداره خمسمائة ألف (500,000) درهم.
- تحدد عمولة الوسيط العقاري فيما يتعلق بإبرام عقد الوساطة الإيجارية بالاتفاق ، وفي حال عدم وجود اتفاق بين الطرفين، فلا يجوز أن تزيد العمولة التي يتقاضاها الوسيط العقاري من المتعاقد معه عن نسبة خمسة بالمائة (5%) من مبلغ الإيجار السنوي المذكور في عقد إيجار العقار، ولا يجوز للوسيط العقاري الجمع بين العمولة من المستأجر ومالك العقار.
- يعمل بنماذج عقود الوساطة المعتمدة والمرفقة بهذا القرار .

#### المادة (2)

##### المصاريف الادارية للمطورين العقاريين

- يحظر على المطور تقاضي أية رسوم سواء كانت رسوم تسجيل أو غير ذلك من الرسوم أو المصروفات أو الأتعاب بشأن أي تصرفات ترد على العقارات ، ويستثنى من ذلك المصروفات الادارية التي يتقاضاها من الغير وبحد أقصى مبلغ قدره (5,000) خمسة آلاف درهم.

#### المادة (3)

يُنفذ هذا القرار و يعمل به اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المهندس عويضة مرشد المرر  
رئيس دائرة الشؤون البلدية والنقل



صلى عنا:

بتاريخ: 18 / رمضان / 1438 هـ

الموافق: 13 / يونيو / 2017 م

ص ب: 263، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، هاتف: +971 (2) 6788 888 ، فاكس: +971 (2) 6774 919

P.O.Box 263, Abu Dhabi, United Arab Emirates, Tel: +971 (2) 6788 888, Fax: +971 (2) 6774 919

www.adm.gov.ae | 800 555



**BROKER CONTRACT**

**عقد الوساطة العقارية**

Date: التاريخ: Contract No: رقم العقد:

**PART 1 ( PARTNIES )**

**THE BROKER OFFICE / AGENT DETAILS**

Office Name: اسم المؤسسة  
License Authority: جهة الترخيص:  
ORN: رقم التسجيل: License Number: رقم الترخيص:  
FAX: رقم الفاكس: Phone: رقم الهاتف:  
Address: العنوان:  
Email: البريد الالكتروني:  
Agent Name: اسم الوسيط:  
BRN: رقم تسجيل الوسيط: Mobile: رقم الهاتف الجوال

**الجزء 1 ( الأطراف )  
بيانات مكتب الوساطة**

**THE PROPERTY OWNER'S  BUYER'S  RENT**

Name: الاسم  
ID Card Number: رقم بطاقة الهوية: Nationality: الجنسية:  
Passport No: رقم جواز السفر: Expiry Date: تاريخ الانتهاء:  
Mobile: رقم الهاتف الجوال: P.O Box: صندوق البريد:  
Phone: الهاتف: FAX: الفاكس:  
Address: العنوان:  
Email: البريد الالكتروني:

**بيانات : مالك العقار  / المشتري  / الايجار**

**PART 2 ( THE PROPERTY )**

**THE PROPERTY DETAILS**

Property Status: حالة العقار: Plot Number: رقم الأرض:  
Type of Area: نوع المنطقة: Title Deed Number: رقم الملكية:  
Location: الموقع: Property Number: رقم العقار:  
Type of Property: نوع العقار: Project Name: اسم المشروع:  
Area: المساحة: Owner's association No: رقم اتحاد الملاك:  
Present Use: نوع الاستخدام: Community Number: رقم المجمع:  
Property Approx. Age: العمر التقديري للعقار:  
No. of car Parks: عدد مواقف السيارات: No. of Bedrooms: عدد غرف النوم:  
No. of Bathrooms: عدد الحمامات: No. of Kitchens: عدد المطابخ:  
No. of Units/ Unite Number: رقم الوحدة/ عدد الوحدات: Floor No: رقم الطابق:  
No. of Floors: عدد الطوابق: No. of shops: عدد المحلات:  
Facilities: الخدمات:  
Extra Facilities: خدمات إضافية:  
Additional Information: معلومات إضافية:

**الجزء 2 ( العقار )  
بيانات العقار**



## BROKER CONTRACT

## عقد الوساطة العقارية

Date: التاريخ: Contract No: رقم العقد:

### PROPERTY FINANCIALS

### البيانات المالية المتعلقة بالعقار

Listed Price: السعر المدرج: Original Price: القيمة الأصلية:  
Paid Amount: المبلغ المدفوع: Balance Amount: المبلغ المتبقى:  
Service Charge: رسوم الصيانة السنوية:  
Mortgage Status: حالة الرهن: Mortgage Registration No. رقم الرهن العقاري:  
Bank: البنك: Mortgage Amount: قيمة الرهن:  
Pre-closure Charges: المبلغ الإضافي المطلوب لفك الرهن:  
Payment Schedule: جدول الدفعات:  
Date التاريخ: Amount AED (درهم) المبلغ

### TENANCY CONTRACT DETAILS

### بيانات عقد الايجار

Is Property rented? Yes  No

هل العقار مؤجر؟ نعم  لا

### PART 3 ( COMMISSION & THE DURATION OF THE CONTRACT )

### الجزء 3 ( العمولة ومدة العقد )

Contract Start Date: تاريخ بدء العقد: Contract End Date: تاريخ انتهاء العقد:  
Commission Amount (AED): نسبة العمولة (درهم):  
Contract Type: نوع العقد: Activity Reporting : تقديم تقارير من الوسيط:

هل يحق لمكتب الوساطة التعاقد مع مكتب وساطة فرعي؟ نعم  لا   
Is it allowed for the Broker to sign a contract with sub broker y? Yes  No

في حال كانت الاجابة نعم يتم توقيع عقد وساطة فرعي وفقاً للنموذج المعتمد.  
If the answer yes the parties should sign subcontract.



**BROKER CONTRACT**

**عقد الوساطة العقارية**

Date: التاريخ Contract No: رقم العقد:

**PART 4 ( THE SIGNATURE OF THE PARTIES )  
FIRST PARTY ( THE BROKER OFFICE )**

**الجزء 4 ( توقيع الأطراف )  
الطرف الأول ( مكتب الوساطة )**

Name:

الاسم:

Title:

الصفة:

Date:

التاريخ Signature:

التوقيع:

Office Stamp:

ختم المكتب:

**SECOND PARTY ( THE BUYER(s) )**

**الطرف الثاني ( المشتري )**

اسم المشتري (انجليزي)  
Buyer Name (English)

اسم المشتري (عربي)  
Buyer Name (Arabic)

التوقيع  
Signature

الممثل القانوني (انجليزي)  
Legal Representative (English)

الممثل القانوني (عربي)  
Legal Representative (Arabic)

رقم التوكيل  
Attorney Number

التوقيع  
Signature



BROKER CONTRACT

عقد الوساطة العقارية

رقم العقد:

Contract No:

التاريخ:

Date:

احكام العامة	
البند الاول	تعتبر مقدمة هذا العقد جزء لا يتجزأ من العقد ونقرا معها.
البند الثاني	تعتبر بنود هذا العقد الحد الأدنى من الشروط وللطرفين الحق بالاتفاق على بنود اخرى بالقدر الذي لا يتخالف القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي ولوائحه التنفيذية والتشريعات الباقية.
البند الثالث	يستحق الوسيط العقاري (العمولة) بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضات التي أجراها إلى إبرام عقد بيع العقار ويحسب العقد بأنه قد أبرم بمجرد اتفاق طرفي العقد على شروط العقد الجوهرية حتى وإن لم ينقذ أحد المتعاقدين الالتزامات التي أخذها على عاتقه إلا إذا كان عدم القيام بذلك الالتزامات ناتجاً عن خطأ أو غش ارتكبه الوسيط العقاري. وإذا تعذر إبرام عقد بيع العقار المعنى لسبب يرجع لأحد طرفي العقد فيستحق الوسيط العقاري تعويضاً يتناسب مع ما بذله من جهد.
البند الرابع	إذا أدت أعمال الوساطة التي يقوم بها الوسيط العقاري إلى التوصل لاتفاق بين من يمثلها والطرف الآخر وكان هذا الاتفاق معلقاً على تحقيق شرط، فلا يستحق الوسيط العقاري «العمولة» إلا بعد تحقيق الشرط المعنى.
البند الخامس	إذا لم تؤد إرشادات الوسيط العقاري أو مفاوضاته إلى الوصول لإبرام اتفاق ما بين الطرفين فلا يحق للوسيط العقاري . مقابل سعفه هذا . المطالبة بأي تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكديها إلا إذا كان هناك اتفاق خطي مسبق على ذلك، وفي هذه الحالة، يستحق الوسيط العقاري ما أتفقه من مصروفات ولو لم يتم إبرام العقد.
البند السادس	إذا اشترك أكثر من وسيط عقاري في الوساطة أو المفاوضات من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى انتمام الاتفاق، فإنها يشتركون جميعاً في الحصول على «العمولة» المتفق عليها كما لو كانوا وسيطاً عقارياً واحداً وتقسّم «العمولة» بينهم طبقاً لشروط العقد المبرم فيما بينهم، وفي حال عدم وجود مثل هذا العقد وعدم توصلهم إلى اتفاق ما حول «العمولة» فإنها تقسم بينهم بالتساوي.
البند السابع	إذا تعاقد عميل مع عدة وسطاء بشكل مستقل وبموضوع موضوع واحد من أجل التوسط له أو المفاوضات عنه للتوصل إلى اتفاق ونجح أحدهم في انتمام العملية، فإنه يستحق دون غيره كامل «العمولة».
البند الثامن	لا يستحق الوسيط العقاري «عمولة» إلا ممن فوضه من طرفي العقد في التوسط في إبرامه.
البند التاسع	لا يستحق الوسيط العقاري «عمولة» في الحالات الآتية: 1 - إذا أقام نفسه طرفاً في العقد وأبرمه باسمه أو 2 - إذا توسط في إبرام صفقة ممنوعة قانوناً، أو 3 - إذا حصل من طرفي العقد الذي لم يكلفه بالتوسط على منفعة أو وعد بمنفعة خلافاً لمقتضيات حسن النية والأمانة، أو 4 - إذا ثبت وقوع غش أو خطأ جسيم من جانب الوسيط العقاري أثناء قيامه بأعمال الوساطة العقارية، أو 5 - إذا باشر أعمال الوساطة العقارية قبل الحصول على ترخيص مزاولة المهنة من قبل الدائرة .
البند العاشر	تحدد عمولة الوسيط العقاري فيما يتعلق بإبرام عقد الوساطة الأيجارية بالاتفاق، وفي حال عدم وجود اتفاق بين الطرفين، فلا يجوز أن تزيد العمولة التي يتقاضاها الوسيط العقاري من المتعاقد معه عن نسبة خمسة بالمئة ( 5 % ) من مبلغ الإيجار السنوي المذكور في عقد إيجار العقار، ولا يجوز للوسيط العقاري الجمع بين العمولة من المستأجر ومالك العقار.

يعلم ويقر الطرفان بان البنود الاضافية والشروط الخاصة التي توافقا عليه لا تعتبر ذات قيمة قانونية وتعتبر بمثابة الملغاه وذلك في حال كانت مخالفة للقانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، وعليه اتفق الطرفان على الشروط والاحكام التالية:

- 1.-
- 2.-
- 3.-
- 4.-

او ( وفقاً للملحق المرفق )



CONTRACT SUB BROKER

عقد وساطة فرعى

Date: التاريخ Contract No: رقم العقد  
Date: التاريخ Main Contract No: رقم العقد الرئيسي

PART 1 ( PARTNIES )

الجزء 1 ( الأطراف )

THE BROKER OFFICE / AGENT DETAILS

بيانات مكتب الوساطة

Office Name: اسم المؤسسة  
License Authority: جهة الترخيص:  
ORN: رقم التسجيل: License Number: رقم الترخيص:  
FAX: رقم الفاكس: Phone: رقم الهاتف:  
Address: العنوان:  
Email: البريد الإلكتروني:  
Agent Name: اسم الوسيط:  
BRN: رقم تسجيل الوسيط: Mobile: رقم الهاتف الجوال

PART 1 ( PARTNIES )

الجزء 1 ( الوسيط الفرعى )

THE BROKER OFFICE / AGENT DETAILS

بيانات مكتب الوساطة

Office Name: اسم المؤسسة  
License Authority: جهة الترخيص:  
ORN: رقم التسجيل: License Number: رقم الترخيص:  
FAX: رقم الفاكس: Phone: رقم الهاتف:  
Address: العنوان:  
Email: البريد الإلكتروني:  
Agent Name: اسم الوسيط:  
BRN: رقم تسجيل الوسيط: Mobile: رقم الهاتف الجوال

PART 3 ( COMMISSION & THE DURATION OF THE CONTRACT )

الجزء 3 ( العمولة ومدة العقد )

Contract Start Date: تاريخ بدء العقد: Contract End Date: تاريخ انتهاء العقد:  
Commission Amount (AED): نسبة العمولة (درهم):  
Contract Type: نوع العقد: Activity Reporting : تقديم تقارير عن الوسيط:

PART 4 ( THE SIGNATURE OF THE PARTIES )

الجزء 4 ( توقيع الأطراف )

FIRST PARTY ( THE Main BROKER OFFICE )

الطرف الأول ( مكتب الوساطة الرئيسي )

Name: الاسم:  
Title: الصفة:  
Date: التاريخ: Signature: التوقيع:



CONTRACT SUB BROKER

عقد وساطة فرعي

Date: التاريخ Contract No: رقم العقد  
Date التاريخ Main Contract No: رقم العقد الرئيسي  
Office Stamp: ختم المكتب:

SECOND PARTY ( THE BUYER(s) )

الطرف الثاني (الوسيط الفرعي)

اسم المشتري (انجليزي)  
Buyer Name (English)

اسم المشتري (عربي)  
Buyer Name (Arabic)

التوقيع  
Signature

الممثل القانوني (انجليزي)  
Legal Representative (English)

الممثل القانوني (عربي)  
Legal Representative (Arabic)

رقم التوكيل  
Attorney Number

التوقيع  
Signature

احكام العامة

البند الأول	تعتبر مقدمة هذا العقد جزء لا يتجزأ من العقد ويقرأ معها.
البند الثاني	تعتبر بنود هذا العقد الحد الأدنى من الشروط وللطرفين الحق بالاتفاق على بنود أخرى بالفدر الذي لا تخالف القانون رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي ولوائحه التنفيذية والتشريعات النافذة.
البند الثالث	يستحق الوسيط العقاري (العمولة) بمجرد أن تؤدي المعلومات التي أعطاها أو المفاوضات التي أجراها إلى إبرام عقد بيع العقار ويعتبر العقد بأنه قد أبرم بمجرد اتفاق طرفي العقد على شروط العقد الجوهرية حتى وإن لم ينفذ أحد المتعاقدين الالتزامات التي أخذها على عاتقه إلا إذا كان عدم القيام بتلك الالتزامات ناتجا عن خطأ أو غش ارتكبه الوسيط العقاري. وإذا تعذر إبرام عقد بيع العقار المعنى لسبب يرجع لأحد طرفي العقد فيستحق الوسيط العقاري تعويضاً يتناسب مع ما بذله من جهد.
البند الرابع	إذا أدت أعمال الوساطة التي يقوم بها الوسيط العقاري إلى التوصل لاتفاق بين من يمثلها والطرف الآخر وكان هذا الاتفاق معلقا على تحقيق شرط، فلا يستحق الوسيط العقاري «العمولة» إلا بعد تحقيق الشرط المعنى.
البند الخامس	إذا لم يؤد إرشادات الوسيط العقاري أو مفاوضاته إلى التوصل لإبرام اتفاق ما بين الطرفين فلا يحق للوسيط العقاري - مقابل سعته هذا - المطالبة بأي تعويضات أو نفقات أو مصاريف تكديدها إلا إذا كان هناك اتفاق خطي مسبق على ذلك. وفي هذه الحالة، يستحق الوسيط العقاري ما أتفقته من مصروفات ولو لم يتم إبرام العقد.
البند السادس	إذا اشترك أكثر من وسيط عقاري في الوساطة أو المفاوضات من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى انتمام الاتفاق، فإنها يشتركون جميعا في الحصول على «العمولة» المتفق عليها كما لو كانوا وسيطا عقاريا واحدا وتقسيم «العمولة» بينهم طبقا لشروط العقد المبرم فيما بينهم، وفي حال عدم وجود مثل هذا العقد وعدم توصلهم إلى اتفاق ما حول «العمولة» فإنها تقسم بينهم بالتساوي.
البند السابع	إذا تعاقد عميل مع عدة وسطاء بشكل مستقل ومخصوص موضوع واحد من أجل التوسط له أو المفاوضات عنه للتوصل إلى اتفاق ويحج



CONTRACT SUB BROKER

عقد وساطة فرعي

Date:

التاريخ:

Contract No:

رقم العقد:

Date

التاريخ

Main Contract No:

رقم العقد الرئيسي

احدهم في اتمام العملية، فانه يستحق دون غيره كامل «العمولة».	البند الثامن
لا يستحق الوسيط العقاري «عمولة» إلا ممن فوضه من طرفي العقد في التوسط في إبرامه. لا يستحق الوسيط العقاري «عمولة» في الحالات الآتية: 1 - إذا أقام نفسه طرفاً في العقد وأبرمه باسمه أو 2 - إذا توسط في إبرام صفقة ممنوعة قانوناً، أو 3 - إذا حصل من طرف العقد الذي لم يكلفه بالتوسط على منفعة أو وعد بمنفعة خلافاً لمقتضيات حسن النية والأمانة، أو 4 - إذا ثبت وقوع غش أو خطأ جسيم من جانب الوسيط العقاري أثناء قيامه بأعمال الوساطة العقارية، أو 5- إذا باشر أعمال الوساطة العقارية قبل الحصول على ترخيص مزاوله المهنة من قبل الدائرة .	البند التاسع
تحدد عمولة الوسيط العقاري فيما يتعلق بإبرام عقد الوساطة التجارية بالاتفاق، وفي حال عدم وجود اتفاق بين الطرفين، فلا يجوز ان تزيد العمولة التي يتقاضاها الوسيط العقاري من المتعاقد معه عن نسبة خمسة بالمئة ( 5 % ) من مبلغ الإيجار السنوي المذكور في عقد إيجار العقار، ولا يجوز للوسيط العقاري الجمع بين العمولة من المستأجر ومالك العقار.	البند العاشر

يعلم ويقر الطرفين بان البنود الإضافية والشروط الخاصة التي توافقا عليه لا تعتبر ذات قيمة قانونية وتعتبر بمثابة الملغاة وذلك في حال كانت مخالفة للعقود رقم (3) لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، وعليه اتفق الطرفين على الشروط والأحكام التالية:

1-  
2-  
3-  
4-  
أو ( وفقاً للملحق المرفق)