

الحلقة النقاشية لمناقشة مشروع قرار تنظيم المعارض العقارية



مركز الأوراق المالية
Capital Markets Authority



مركز الكويت للأعمال
KUWAIT BUSINESS CENTER



الصندوق الوطني
لتنمية وصحة المنشآت الصغيرة والمتوسطة
THE NATIONAL FUND
FOR SMALL AND MEDIUM ENTERPRISES DEVELOPMENT



وزارة التجارة والصناعة
Ministry of Commerce and Industry



KDIPA
PUBLIC AUTHORITY FOR INVESTMENT



الهيئة العامة للصناعة
PUBLIC AUTHORITY FOR INDUSTRY



جهاز حماية المنافسة
Competition Protection Authority



معالي وزير التجارة و الصناعة
ووزير الدولة لشئون الشباب
السيد / خالد ناصر الروضان

نائب رئيس لجنة تنظيم بيع
العقارات و السمسرة
السيد / قيس عبدالله ثنيان الغانم



مسودة مشروع قرار تنظيم المعارض العقارية

المادة الأولى:

يقصد بالمعارض العقارية المعارض التي توافق الوزارة على إقامتها لفترة محدودة في الأماكن المرخص لها بذلك بقصد الترويج أو التسويق أو التعريف بعقار أو أرض فضاء أو مشروع عمراني سواء كان داخل الكويت أو بدولة خارجية طبقاً للشروط والأحكام الواردة بهذا القرار.

المادة الثانية:

لا يجوز إقامة معارض عقارية داخل دولة الكويت إلا بعد الحصول على ترخيص كتابي بذلك من وزارة التجارة والصناعة (إدارة العقار) وفقاً للشروط والأحكام الواردة بهذا القرار والقرارات الإدارية المنظمة.

المادة الثالثة:

يسمح بإقامة معارض عقارية في الأماكن الآتية:-

- ١- الأماكن المرخص لها من الجهات المختصة بإقامة المعارض .
- ٢- الأماكن الحاصلة على موافقة بلدية الكويت .
- ٣- شركة أرض المعارض الدولية .

المادة الرابعة:

يرخص بإقامة وتنظيم معارض تجارية في دولة الكويت للفئات التالية:-

١- الشركات والمؤسسات الكويتية الحاصلة على ترخيص بمزاولة نشاط تنظيم المعارض والمؤتمرات.

٢- الدول العربية والأجنبية او الشركات والمؤسسات التابعة لها التي ترغب في ترويج وتسويق عقارات أو أراضي أو مشروعات عمرانية مملوكة لها على أن يتم ذلك عن طريق شركة أو مؤسسة كويتية مرخص لها مزاولة هذا النشاط وذلك بعد الحصول على وكالة مصدق عليها من الجهة الأجنبية وسفارة الكويت بهذه الجهة مصحوبة بترجمة رسمية .

ويجوز للوزير أو من يفوضه الموافقة على منح أي من الشركات الوطنية المرخص لها ببيع وشراء العقار والأرض الفضاء ترخيصاً مؤقتاً بإقامة معارض بمقارها أو الأماكن المرخص بها للترويج للعقارات والأراضي المملوكة لها لمدة لا تتجاوز عشرة أيام .

المادة الخامسة:

يتم منح الترخيص المنصوص عليه في المادة الثانية وفقاً للشروط التالية :-

- ١- تقديم طلب تنظيم المعرض قبل موعد افتتاحه بستين يوماً على الأقل.
- ٢- تقديم قائمة بأسماء وعناوين الشركات والمؤسسات المشاركة بالمعرض وصور من تراخيصها سارية وتسمح بمزاولة نشاط تسويق أو بيع وشراء الأراضي والعقارات أو تجارة عامة ومقاولات أو تجارة عامة.
- ٣- تقديم كشف تفصيلي بالعقارات والأراضي والمشروعات التي سيتم عرضها بالمعرض والدول التي تقع بها تلك المعروضات.
- ٤- تحديد المكان المخصص لإقامة المعرض وكافة المستندات المؤيدة من تراخيص وموافقات خاصة.
- ٥- تحديد مدة المعرض بحيث لا تتجاوز عشرة أيام.
- ٦- تقديم إقرار وتعهد وفقاً للنموذج المعد من الوزارة.
- ٧- أي مستندات أخرى تراها الوزارة لازمة قبل منح الترخيص.

المادة السادسة:

تلتزم الشركات أو المؤسسات المشاركة في المعرض وتقوم بعرض أو ترويج عقارات أو أراضي أو مشروعات عمرانية تقع خارج دولة الكويت بتقديم المستندات والوثائق التالية رفق طلب المشاركة الخاص بها:-

– مستندات رسمية دالة على صفتها القانونية وعلاقتها بالعقار أو العقارات المعروضة (وكالة – سند ملكية).

– أصول المستندات والوثائق الدالة على ملكية العقار المعروض أو صور رسمية منها تتضمن أوصافه وحدوده ومساحته على أن تكون موثقة لدى الدولة الكائن بها العقار ومصديق عليها من سفارة دولة الكويت لديها.

– شهادة رسمية موثقة ومصديق عليها من الجهات المختصة بالدولة الكائن بها العقار وسفارة دولة الكويت لديها تفيد القيود والحقوق العقارية والمالية على العقار المعروض أو المسوق كالرهن والمستحقات الضريبية أو حقوق الامتياز أو خلافه مبيناً بها ما إذا كان منها ما يحول دون نقل ملكية العقار للغير.

– نموذج عقد بيع العقار مبيناً به أوصاف حق الملكية المترتب عليه (حق ملكية كامل – حق انتفاع) وكافة شروط البيع والضرائب والرسوم السنوية وحقوق والتزامات أطرافه والشروط الجزائية والتعويضات إن وجدت – على أن يكون مصحوباً بنسخة مترجمة إلى العربية من قبل مترجم معتمد إذا كان العقد بلغة أجنبية .

– ما يفيد الحصول على ترخيص بالإعلان عن العقارات المراد تسويقها أو عرضها داخل المعرض وفقاً لأحكام القرار الوزاري رقم ٢٥٢ لسنة ٢٠١٦ بشأن تنظيم الإعلانات التجارية لتسويق وترويج بيع وشراء العقارات والأراضي .

المادة السابعة:

تلتزم الشركات والمؤسسات المشاركة بالمعرض والتي ترغب بعرض أو تسويق عقارات محلية أياً كان نوعها بتقديم طلب لإدارة العقار للحصول على الترخيص المشار إليه مع تقديم المستندات الآتية:

- ١- موافقة إدارة مكافحة عمليات غسيل الأموال وتمويل الإرهاب بالوزارة على إلتزام الشركة بضوابط القرار الوزاري رقم ٢٠١٦/٤٣٠ م.
- ٢- كتاب من البلدية يفيد أن جميع الرسومات والكتيبات والمنشورات للوحدات المطلوب تسويقها مطابقة للمخططات المرخصة من قبل بلدية الكويت.
- ٣- أصل رخصة البناء الصادر من بلدية الكويت.
- ٤- شهادة الرأي التنظيمي الصادرة من بلدية الكويت بالنسبة للأراضي الفضاء ومخطط مساحي ووثيقة الملكية.
- ٥- استصدار ترخيص بالإعلان عن العقارات أو المشاريع المراد تسويقها أو عرضها داخل المعرض بعد إستيفاء الشروط الواردة بالقرار الوزاري ٢٠١٦/٢٥٢ المشار إليه بالمادة السابقة على أن يذكر بالإعلان رقم ترخيص المشروع الصادر من بلدية الكويت.

المادة الثامنة:

– يحظر على الشركات والمؤسسات المشاركة بالمعرض (عارضه – مطورة – مسوقة) القيام بصفقات بيع أو إبرام عقود أو تقاضي مقابل مالي لذلك تحت أي مسمى أثناء فعاليات المعرض

– يتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد أي من الشركات المخالفة للحظر المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة.

المادة التاسعة:

لا يجوز للشركات المنظمة أو العارضة تسويق عقارات أو مشاريع بعوائد مضمونة أو بمضمون استثماري.

المادة العاشرة:

لا يجوز اتخاذ المعارض العقارية وسيلة لعرض جميع العقارات أياً كان نوعها بنظام التاييم شير.

المادة الحادية عشرة :

تلتزم الشركة المنظمة للمعرض بعدم السماح لأي مؤسسة أو شركة لم تدرج بالقائمة المقدمة رفق طلب الترخيص وفقاً لنص المادة الخامسة من هذا القرار أو سبق تحرير محاضر مخالفت رسمية ضدها من إحدى الجهات الرقابية بدولة الكويت أو سبق أن قدمت ضدها شكاوى من المتعاملين نتيجة إخلالها بالتزاماتها التعاقدية وثبت جدية تلك الشكاوى بعد بحثها من الجهات المختصة سواء كانت تعاقداتها بالأصالة أو بالوكالة أو كمسوق أو صدر بشأنها أحكام قضائية تحرمها من ممارسة نشاطها. ويشمل الحظر أي شركة أو مؤسسة يشارك فيها أو يملكها أي من أعضاء مجالس إدارات الشركات أو مديري المؤسسات المذكورة بالفقرة الأولى من المادة.

المادة الثانية عشرة:

تشكل لجنة دائمة من وزارتي التجارة والصناعة والخارجية وعضوية أهل الخبرة في مجال قطاع التسويق العقاري المحلي والأجنبي يصدر بإنشائها وتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وآلية عملها وحجية التوصيات الصادرة منها قرار من الوزير المختص.

المادة الثالثة عشرة:

تتحمل الجهة المنظمة للمعرض بالتضامن مع الشركات والمؤسسات المشاركة مسؤولية مخالفة شروط وأحكام هذا القرار وما يترتب على ذلك من أضرار ما عدا ما يتعلق منها بسلامة وصحة المستندات والوثائق الصادرة بشأن العقارات والمشروعات التي يتم عرضها.

المادة الرابعة عشرة:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها القانون يحق للوزارة إغلاق المعرض بالطريق المباشر عند مخالفة القائمين عليه لأحكام هذا القرار، وتتحمل الجهة المنظمة كامل المسؤولية الناتجة عن إغلاق المعرض، وفي حال مخالفة أحد المشاركين لبنود هذا القرار سوف يتم إغلاق الجناح الخاص بالشركة أو المؤسسة المخالفة وعدم الموافقة لها بالاشتراك في أي معرض لمدة لا تزيد على سنتين وفي حال تكرار المخالفة يتم تحرير محضر بذلك من الإدارة المختصة ويعرض على الوزير لإصدار قرار بإلغاء ترخيص الشركة.

المادة الخامسة عشرة:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها قانوناً إذا ثبت صورية أية مستندات قدمتها الشركة المنظمة أو العارضة أو أنها مخالفة للحقيقة أو مزورة يتم إصدار قرار من الوزير بإلغاء ترخيص الشركة.

المادة السادسة عشرة:

يكون للموظفين الذين يصدر بتعيينهم قرار من الوزير لمراقبة تنفيذ أحكام هذا القرار صفة الضبطية القضائية ويتضمن القرار الصادر بتعيينهم كافة الإجراءات والسلطات المخولة لهم لتنفيذ مهامهم .

المادة السابعة عشرة:

تلتزم الشركة المنظمة للمعرض والشركات والمؤسسات العارضة بوضع لوحات في أماكن ظاهرة للجمهور مبين بها أوصاف وحدود وأدلة ملكية العقار / الأرض / المشروع المعروف والتراخيص الصادرة له على أن يتضمن الإعلان الحظر الوارد بالمادة الثامنة من هذا القرار.

المادة الثامنة عشرة:

يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القرار وعلى المسؤولين كل فيما يخصه تنفيذ أحكامه ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

شكراً