

نسخة محدثة بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٤ هـ



المَجْلَدُ العَلَمِيُّ القَضَائِيُّ السَّعَوِيُّ

# نظام المساهمات العقارية والأحتة التنفيذية

مُجَّه الفهارة

اعْتَنَى بِهِ

عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنِ إِبرَاهِيمَ بْنِ سُلَيْمَانَ السَّعَوِيِّ  
المُسْتَشَارُ القَانُونِيُّ بِوزارة العَدَلِ

عَبْدُ المَلِكِ بْنِ صَالِحِ بْنِ حَمَّادِ الحَمَّادِ  
القَاضِي بِالمَحْكَمَةِ التَّجَارِيَّةِ بِالرِّيَاضِ

يمكنكم الضغط هنا للحصول على آخر تحديث



---

لاستفادة أفضل من الميزات التفاعلية في هذا الملف وفهارسه  
يمكن تحميل برنامج أدوبي ريدر  
**Adobe Reader**  
من الروابط التالية



## مقدمة الجمعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه،  
وبعد:

فتهدف الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) دوماً إلى المشاركة الفاعلة في الجهود المبذولة لتطوير القضاء وما يتصل به من الجوانب العلمية والعملية، وتقديم البحوث والدراسات التي تُجَلِّي تميّز القضاء الإسلامي وأصوله وقواعده وتطبيقاته، وإبراز جوانب العدالة فيه، والإجابة عما يثار حوله من شبهات، وتسعى إلى التنسيق بين المتخصصين - من القضاة والمحامين والباحثين في الشؤون العلمية القضائية-، ومد الجسور بينهم وبين الجهات العلمية والإعلامية ونحوها.

وتشرّف الجمعية -ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها- أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية مع الفهارس، وترجو أن تكون مساندة للجميع من خلال الاستفادة منها وما تحويه من مزايا عديدة؛ كالارتباطات بين المواد المترابطة عبر الضغط عليها والانتقال بينها بكل سهولة، إضافةً إلى كون هذه النسخة ستُحدَّث باستمرار -إن شاء الله-، وستكون مواكبةً لأي تحديث يطرأ على هذا النظام.

ولا يفوتنا بهذه المناسبة شكر من اعتنى بهذا الملف وفهرسته وتقديمه إلى الجمعية لإخراجه ونشره؛ وهما صاحباً الفضيحة/ عبد الملك بن صالح بن حماد الحماد - القاضي بالمحكمة التجارية بالرياض، وعبد الرحمن بن إبراهيم بن سليمان السعوي -المستشار القانوني بوزارة العدل - وفقهما الله-.

والجمعية ترحب بالتعاون مع جميع الجهات والأفراد المتخصصين الراغبين بتقديم الدراسات والمشاريع القضائية والنظامية، وتستعد لذلك بكافة الخدمات والإمكانات المتميزة -بإذن الله وتيسيره-.

مركز قضاء للبحوث والدراسات

m@qadha.org.sa



الجمعية العلمية القضائية السعودية  
مركز قضاء للبحوث والدراسات



[qadha.org.sa/ar/books](http://qadha.org.sa/ar/books)



[m@qadha.org.sa](mailto:m@qadha.org.sa)



966538999887



@qdha



/qadha\_ksa



/qadha.ksa



## مقدمة المعتنين

إن صدور نظام المساهمات العقارية يعتبر نقلة تشريعية نوعية في مجال تنظيم المساهمات العقارية في بلادنا، حيث جاء النظام مبيناً لأحكام وإجراءات المساهمات العقارية بشكل منفرد وبعناية فائقة، وذلك يعود لأهميتها في المملكة وتأثيرها المباشر على القطاع العقاري، وحرصاً على حوكمة المساهمات ورفع مستوى الشفافية فيها؛ بما يُمكن الأشخاص من المساهمة في تطوير القطاع العقاري بشكل منظم ومستدام وفقاً لما جاء في النظام ولائحته التنفيذية.

ومن هذا المنطلق فإننا نضع بين يديك نسخة من نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤ هـ مدجماً مع ما يناسبه من لائحته التنفيذية في موضع واحد تيسيراً على قارئ النظام واللائحة، كما تضمنت هذه النسخة ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية، والضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية، بالإضافة إلى تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية، وملخصاً لأبرز ما جاء في النظام ولائحته التنفيذية والضوابط والتعليمات الملحقة بها.

وقد جرى في هذه النسخة الربط بروابط إلكترونية بين المواد المتعلقة ببعضها من النظام واللائحة، مع روابط راجعة جعلت لها الرموز: ن: النظام، ل: اللائحة.

وبعد، فهذا جهد المقل، فما كان من صواب فمن الله وما كان من خطأ فمن أنفسنا والشيطان، والله نسأل أن يبارك في هذا العمل، كما نشكر الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) على جهودهم المتواصلة والفريدة في إثراء البيئة العدلية والقضائية.

عَبْدُ الْمَلِكِ بْنِ صَالِحِ بْنِ حَمَّادِ الْحَمَّادِ  
عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنِ إِبْرَاهِيمِ بْنِ سُلَيْمَانَ السَّعَوِيِّ

نسعد بملاحظاتكم واقتراحاتكم:

ab.alsaawi@gmail.com

## سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولائحته

| أداة الإصدار أو التعديل   | النوع | الوثيقة أو المادة       |
|---|-------|-------------------------|
| أولاً: النظام:  |       |                         |
| المرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤هـ<br>قرار مجلس الوزراء رقم (٨٨١) وتاريخ ٢٣/١٢/١٤٤٤هـ |       | إصدار النظام            |
| ثانياً: اللوائح:  |       |                         |
| قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/إ/هـ/١/٢٠٢٤/ت)<br>وتاريخ ١٨/٧/١٤٤٥هـ                |       | إصدار اللائحة التنفيذية |

### مراسيم وقرارات الإصدار:

١. المرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤هـ.
٢. قرار مجلس الوزراء رقم (٨٨١) وتاريخ ٢٣/١٢/١٤٤٤هـ.
٣. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/إ/هـ/١/٢٠٢٤/ت) وتاريخ ١٨/٧/١٤٤٥هـ.

## أداة إصدار نظام المساهمات العقارية

المرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤هـ

بِعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (٣٠٥ / ٤٥) بتاريخ ٢٨ / ١١ / ١٤٤٣هـ، ورقم (١٥٢ / ٢١) بتاريخ ٢٩ / ٧ / ١٤٤٤هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٨٨١) بتاريخ ٢٣ / ١٢ / ١٤٤٤هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام المساهمات العقارية، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يُخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

## قرار مجلس الوزراء رقم (٨٨١) وتاريخ ٢٣ / ١٢ / ١٤٤٤ هـ

### إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع في جلسته المنعقدة برئاسة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٥٢٥٦٢ وتاريخ ٢ / ٨ / ١٤٤٤ هـ، المشتملة على خطاب الهيئة العامة للعقار رقم ٢٤٠٢٣٦ وتاريخ ٤ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ، في شأن مشروع نظام المساهمات العقارية.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (١٣٥) وتاريخ ١٥ / ٣ / ١٤٤٢ هـ، ورقم (٣٥٦) وتاريخ ٥ / ٨ / ١٤٤٣ هـ، ورقم (٨٥) وتاريخ ٨ / ٣ / ١٤٤٤ هـ، والمذكرات رقم (١٣٦٦) وتاريخ ١٦ / ٨ / ١٤٤٢ هـ، ورقم (٧٥٦) وتاريخ ٢ / ٤ / ١٤٤٣ هـ، ورقم (١٦٢٥) وتاريخ ٢٧ / ٥ / ١٤٤٤ هـ، ورقم (٢٥٥٩) وتاريخ ٢٣ / ٨ / ١٤٤٤ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٣٠٥ / ٤٥) وتاريخ ٢٨ / ١١ / ١٤٤٣ هـ، ورقم (٢١ / ١٥٢) وتاريخ ٢٩ / ٧ / ١٤٤٤ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١-١٠ / ٤٤ / ت) وتاريخ ٢١ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٢١٤٣) وتاريخ ٢٤ / ١١ / ١٤٤٤ هـ.

يقرر ما يلي:

الموافقة على نظام المساهمات العقارية، بالصيغة المرافقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

## أداة إصدار اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية

قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/إ/هـ/١/٢٠٢٤/ت) وتاريخ ١٨/٧/١٤٤٥هـ

إن مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً

وبعد الاطلاع على المادة (السابعة والثلاثون) من نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم

الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤هـ.

وبعد الاطلاع على خطاب هيئة السوق المالية رقم (ص/١/٥٤٦/٢٤) وتاريخ

١٠/٧/١٤٤٥هـ الموافق ٢٢/١/٢٠٢٤م، المتضمن الاتفاق مع مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

على إصدار اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية وفق صيغتها المرافقة.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالتمديد رقم (ق/م/إ/هـ/١/٢٠٢٤/ت)

وتاريخ ١٨/٧/١٤٤٥هـ الموافق ٣٠/١/٢٠٢٤م.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية بالصيغة المرافقة.

ثانياً: تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية، ويبلغ من يلزم لإنفاذها والعمل بموجبها.

والله الموفق،،،

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

ماجد بن عبد الله الحقييل

## نبذة تاريخية عن تنظيم المساهمات العقارية

### المساهمات العقارية تاريخ من الشراكة في التطوير والبناء

يعتبر نشاط المساهمات العقارية من الأنشطة التجارية القديمة التي انتشرت في بدايات التطور العمراني في مدن المملكة، ويسجل التاريخ العقاري بأن عام ١٣٦٠ هـ شهد بدايات هذا النشاط، حيث عمد عدد من التجار لجمع (قيمة مالية محددة) من بعض الراغبين في استثمار أموالهم، وشراء المزارع والأراضي المحيطة بمدينة الرياض، ثم تقسيم تلك الأراضي والمزارع إلى قطع سكنية، ثم بيعها وتقاسم أرباحها حسب الحصص المتفق عليها. وبدأ هذا النشاط يجذب العديد من العقاريين الذين وجدوا فيه طريقة ميسرة لتمويل مشاريعهم، وفي ذات الوقت تجذب عدداً من المساهمين الذين وجدوا فيه وعاء استثمارياً لأموالهم ذا دخل مناسب قياساً بمدة الاستثمار والعائد الربحي. ومع صدور الأنظمة المتعلقة بتنظيم عمليات التخطيط واشترطات التطوير بدأت تظهر معالم المدن الرئيسية بشكل أكثر تنظيماً، وتبعاً لهذه التنظيمات تطورت عملية المساهمات في الأراضي، وبدأت تتحول إلى عمل مؤسسي عن طريق المكاتب والشركات العقارية.

وشهد العام ١٣٩٨ هـ صدور لائحة المكاتب العقارية، وأصبحت وزارة التجارة هي الجهة المشرفة على هذا النشاط، وتم وضع أول شروط لتنظيم المساهمات العقارية بموجب خطاب من مجلس الوزراء عام ١٤٠٣ هـ، والذي نص على شروط الإعلان لطرح المساهمات العقارية، كما صدر بعد ذلك قرار مجلس الوزراء رقم (٢٢٠) في ٢٢/٨/١٤٢٦ هـ المتضمن الموافقة على الضوابط المتعلقة بطرح المساهمات العقارية، واشترط القرار موافقة وزارة التجارة والصناعة - من حيث المبدأ - على المساهمة العقارية، وذلك بعد التحقق من الضوابط الواردة في القرار.

بعد ذلك، وعلى مدى السنوات اللاحقة، توالى التنظيمات التي تواكب كل مرحلة، حيث صدرت ضوابط لطرح المساهمات العقارية وتم تحديثها بشكل دوري، وتشكلت لجان مختصة للمساهمات العقارية، إلى غير ذلك من الأنظمة المشرفة والمنظمة لها.

وقد شهد عام ٢٠٢٠م موافقة مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية على الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري، والتي بنيت على أربع ركائز رئيسية (حوكمة القطاع العقاري، تمكين واستدامة القطاع العقاري، فاعلية السوق، خدمة الشركاء)، وقد وضعت الركيزة الأولى «حوكمة القطاع العقاري» ثلاث أولويات هي: اقتراح الأنظمة والتشريعات وإصدار اللوائح والسياسات، تطوير نماذج حوكمة ووضع خطط تواصل فعالة، تحسين آليات الإشراف، ومنها انطلقت الهيئة العامة للعقار في إعداد منظومة التشريعات والأنظمة؛ منها نظام المساهمات العقارية.

ثم في تاريخ ٢٨ ذو الحجة ١٤٤٤هـ الموافق ١٦ يوليو ٢٠٢٣م صدر المرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) القاضي بالموافقة على نظام المساهمات العقارية، وبدأ نفاذه في شهر ربيع الثاني ١٤٤٥هـ. واحتوى النظام على ثمان وثلاثين مادة، موزعة على سبعة فصول رئيسية، حيث حمل الفصل الأول مسمى «نظام المساهمات العقارية»، واشتمل على التعريفات والأحكام العامة والأهداف الرئيسية واختصاص الهيئة العامة للعقار ودورها في التنظيم وشروط طرح المساهمة العقارية. أما الفصل الثاني فقد جاء مخصصاً لـ «الترخيص والاشتراكات»، حيث اشتمل على شروط المرخص، وكيفية تحديد رأس مال المساهمة العقارية وحصصها وآلية اشتراك المساهم فيها وتوزيع الحصص.

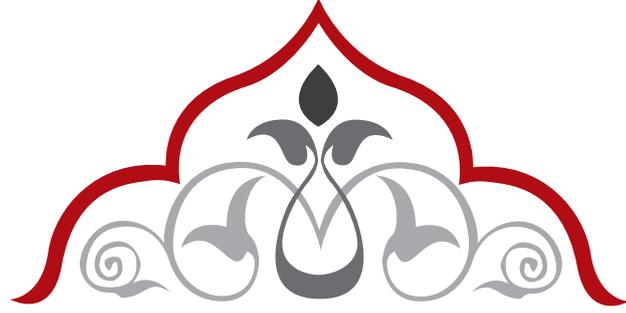
بينما اشتمل الفصل الثالث كافة المواد الخاصة بـ «إدارة المساهمة العقارية» ومسؤوليات المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهم وتجاه الجهات الحكومية ذات العلاقة ودوره في إدارة المساهمة وإدارة أصولها المالية وصلاحياته.

وحمل الفصل الرابع مسمى «جمعية المساهمين»، واحتوى على كافة المواد ذات العلاقة بتشكيل جمعية خاصة للمساهمين وآلية عملها وانعقادها ونفاذ قراراتها.

بينما جاء الفصل الخامس مشتملاً على المواد المنظمة لـ «انقضاء المساهمة العقارية» وآلية بيعها وإقفالها.

أما «المخالفات والعقوبات» فقد كانت هي عنوان الفصل السادس، والذي اشتمل على آلية ضبط ما يقع من مخالفات وأحكام للنظام والعقوبات المترتبة عليها.

أما الفصل السابع من النظام فقد جاء فيه الأحكام الختامية، حيث وضح فيه دور هيئة السوق المالية، وحدد للهيئة العامة للعقار مدة (١٢٠) يوماً لإصدار اللائحة التنفيذية، وألغى ما يتعارض معه من أحكام.



# نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية



## الفصل الأول

### تعريفات وأحكام عامة

#### المادة الأولى:

- لغرض تطبيق هذا النظام، يقصد بالعبارات والألفاظ الآتية -أيما وردت فيه- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:
- النظام: نظام المساهمات العقارية.
  - اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.
  - الهيئة: الهيئة العامة للعقار.
  - المجلس: مجلس إدارة الهيئة.
  - الرئيس: الرئيس التنفيذي للهيئة.
  - المساهمة العقارية: مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.
  - المساهم: الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.
  - الترخيص: ترخيص مساهمة عقارية يصدر من الهيئة.
  - المرخص له: الشخص الحاصل على الترخيص.
  - مدير المساهمة العقارية: الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية.
  - حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.
  - سجل المساهمين: سجل تقييد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.
  - الجمعية: جمعية المساهمين.

## اللائحة

### المادة الأولى:

تنطبق معاني الألفاظ والعبارات المنصوص عليها في المادة (الأولى) من النظام على اللائحة. يقصد بالعبارات الآتية - أيما وردت في هذه اللائحة - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

طالب الترخيص: المطور العقاري المتقدم بطلب ترخيص المساهمة العقارية.

رأس مال المساهمة العقارية: الحصص النقدية والعينية المقدمة للمساهمة العقارية والمقسمة الى قيم متساوية.

اتفاقية المساهمة: وثيقة بين المرخص له والمساهمين لأغراض المساهمة العقارية.

### المادة الثانية:

يكون مشروع التطوير العقاري الخاضع للترخيص - والمشار إليه في المادة (الأولى) من النظام - في حال اشترك فيه خمسة أشخاص فأكثر.

## المادة الثانية

يهدف النظام إلى تنظيم نشاط المساهمات العقارية، وإلى رفع مستوى الشفافية والإفصاح فيه، وإلى حماية حقوق جميع أطراف المساهمة العقارية.

## المادة الثالثة

دون إخلال باختصاصات الجهات الحكومية الأخرى، تتولى الهيئة تنظيم نشاط المساهمات العقارية وفقاً لما يحدده النظام واللائحة، ولها على وجه خاص ما يأتي:

١- إصدار الترخيص وتعديله وإلغاؤه. وتحدد اللائحة الشروط والمتطلبات والإجراءات اللازمة لذلك.

٢- تصنيف المساهمات العقارية بحسب الحجم أو النوع أو الموقع، ووضع الشروط والمتطلبات الملزمة والمدد الزمنية للمساهمة العقارية بحسب تصنيفها.

- ٣- وضع شروط تأهيل وتصنيف المطورين العقاريين لغرض طرح المساهمات العقارية.
  - ٤- وضع شروط تأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية.
  - ٥- وضع أسس تحدد استحقاقات المرخص له نظير أتعابه، وما يتقاضاه من عمولات.
  - ٦- الرقابة والإشراف على المساهمات العقارية.
- وللهيئة الاستعانة بأي جهة حكومية أخرى أو بالقطاع الخاص؛ للقيام بأي مهمة مسندة إليها بموجب النظام أو اللائحة.

### اللائحة

#### المادة الثالثة:

تصنف المساهمات العقارية حسب الحجم وفق الآتي:

- أ- مساهمة صغيرة يقل رأس مالها عن خمسين مليون ريال.
- ب- مساهمة متوسطة لا يقل رأس مالها عن خمسين مليون ريال ولا يزيد عن ثلاث مئة مليون ريال.
- ج- مساهمة كبيرة يتجاوز رأس مالها ثلاث مئة مليون ريال.

#### المادة الرابعة:

لا يجوز الترخيص لعدة مساهمات عقارية على ذات العقار خلال فترة واحدة.

#### المادة الخامسة:

يجب أن يتخذ العقار محل المساهمة العقارية إحدى الصورتين الآتيتين:

- ١- أن يكون حصة عينية مسجلة في المساهمة العقارية.
- ٢- أن يكون مشتري لمصلحة المساهمة العقارية.

#### المادة السابعة عشرة:

يصنف ممارسو نشاط المساهمات العقارية لدى الهيئة، وهم كالآتي:

- ١- المرخص له.
- ٢- مدير المساهمة العقارية.

٣- الاستشاري الهندسي.

٤- المحاسب القانوني

٥- المقيم المعتمد.

المادة الثامنة عشرة:

تصدر الهيئة - بقرار من المجلس - الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمة العقارية.

ن(٣٥)

### المادة الرابعة:

لا يجوز طرح المساهمة العقارية ولا الإعلان عنها ولا تسويقها ولا جمع الأموال لها إلا بعد موافقة هيئة السوق المالية والحصول على ترخيص من الهيئة - وفقاً لأحكام النظام واللائحة- وذلك بعد التحقق مما يأتي:

١- أن يكون العقار محل المساهمة العقارية مملوكاً بموجب صك ملكية ساري المفعول، ثابتة سلامته، بناء على إفادة من الجهة التي أصدرته.

٢- أن يكون العقار محل المساهمة العقارية حاصلًا على الموافقات اللازمة لتطويره من الجهات المختصة وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

### اللائحة

#### المادة السابعة:

تُنظَم أحكام طرح المساهمة العقارية والإعلان عنها وتسويقها وجمع الأموال لها وإصدار شهاداتها وتنظيم سجل المساهمين الخاص بها؛ وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمة العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

#### المادة الثامنة:

يقدم طلب الترخيص إلى الهيئة وفقاً للنموذج الذي تعده الهيئة لهذا الغرض، مرفقاً به الآتي:

١- شهادة من شركة مرخص لها بتقديم الخدمات الائتمانية تتضمن سلامة السجل الائتماني لطالب الترخيص، على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة (ثلاثة) أشهر من تاريخ تقديم الطلب.

- ٢- رقم السجل العقاري أو وثيقة تملك العقار محل المساهمة العقارية سارية المفعول ثابتة سلامتها، قابلة للتصرف بناء على إفادة من الجهة التي أصدرتها.
- ٣- الموافقات النظامية - بحسب الأحوال - من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو وزارة الطاقة أو الهيئة، أو غيرها من الجهات المختصة وفق أنظمتها.
- ٤- دراسة جدوى اقتصادية للمساهمة العقارية باللغة العربية معتمدة من مكتب مرخص في المملكة، متضمنة البيانات المالية والإنشائية والتسويقية المقدرة، والمصاريف المالية والإدارية المتوقعة لجميع تكاليف التطوير لمشروع المساهمة، والمدة المتوقعة لإتمامه، ومراحل التنفيذ، ومصادر التمويل المتوقعة، وحالات إضافة المبلغ الاحتياطي.
- ٥- وصف محل المساهمة العقارية.
- ٦- تحديد رأس مال المساهمة العقارية.
- ٧- نموذج اتفاقية المساهمة.
- ٨- الاتفاقية مع الاستشاري الهندسي تشمل الالتزامات والمهام المناطة به.
- ٩- الاتفاقية مع المحاسب القانوني تشمل الالتزامات والمهام المناطة به.
- ١٠- الاتفاقية مع مدير المساهمة العقارية.
- ١١- الاتفاقية المبرمة مع مالك العقار وفق المادة (السادسة) من اللائحة، إن وجدت.
- ١٢- تقييم العقار محل المساهمة العقارية من ثلاثة مقيمين معتمدين.
- ١٣- تعيين مؤسسة سوق مالية وفق تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

#### المادة التاسعة:

- ١- تدرس الهيئة طلب الترخيص خلال مدة لا تتجاوز (عشرة) أيام عمل، ولها عند الحاجة لأي بيانات أو مستندات إضافية ترى ضرورتها إشعار طالب الترخيص، وعليه استكمال ما يلزم خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بذلك، وللهيئة تمديد مدة ثلاثين يوماً إضافية، وإلا عد الطلب مرفوضاً.
- ٢- تصدر الهيئة موافقة مشروطة على طلب الترخيص لاستكمال إجراءات الترخيص، أو ترفض الطلب مع ذكر مسببات الرفض.
- ٣- يستكمل طالب الترخيص - بعد الحصول على الموافقة المشروطة على طلب الترخيص - إجراءات طرح شهادات المساهمة العقارية وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية.

٤- تصدر الهيئة الترخيص - بعد استكمال ما ورد في الفقرتين (٢) و (٣) من هذه المادة- متضمناً البيانات التالية:

- أ- رقم الترخيص.
- ب- اسم المرخص له.
- ت- مدة الترخيص.
- ث- اسم المساهمة العقارية والبيانات المالية والتخطيطية للعقار.

#### المادة العاشرة:

تضع الهيئة نموذجاً لاتفاقية المساهمة، على أن يتضمن - بحد أدنى - البيانات الآتية:

- ١- بيانات أطراف الاتفاقية.
- ٢- اسم المساهمة العقارية، ومقرها، وعنوان التواصل.
- ٣- وصف محل المساهمة العقارية.
- ٤- مدة المساهمة العقارية والية تمديدها.
- ٥- مقدار رأس مال المساهمة العقارية.
- ٦- المصاريف المالية للمساهمة العقارية.
- ٧- اقتراح المبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية، إن وجد.
- ٨- مقدار الحصص النقدية والعينية.
- ٩- آليات تصرف المساهمين بحصصهم.
- ١٠- الأحكام المنظمة للاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية وأصولها.
- ١١- عمولة المرخص له نظير أتعابه.
- ١٢- إعداد القوائم المالية والإفصاحات الدورية للمساهمين بشكل نصف سنوي، ومراجعتها بشكل سنوي.

## الفصل الثاني

### الترخيص والاشتراكات

#### المادة الخامسة:

يجب أن يكون المرخص له مؤهلاً ومصنفاً من الهيئة لممارسة نشاط المساهمة العقارية وفقاً لما تحدده اللائحة.

#### المادة السادسة:

يحدد رأس مال المساهمة العقارية، الذي على أساسه يُحتسب عدد الحصص ومقدارها من خلال التكلفة التقديرية من قبل جهة تقييمية مرخصة، بعد موافقة الهيئة وهيئة السوق المالية وفقاً لما تحدده اللائحة.

#### المادة السابعة:

للهيئة اشتراط إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية بما لا يتجاوز (١٥٪) من تكلفتها التقديرية، وذلك لمقابلة أي مصاريف إضافية غير متوقعة. ويكون التصرف بالمبلغ الاحتياطي بموافقة الجمعية. وتحدد اللائحة الشروط اللازمة لذلك، وكيفية إعادته للمساهمين في حال عدم التصرف به.

#### اللائحة

#### المادة الثانية عشرة:

في حال اشترطت الهيئة إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية - وفقاً لما قضت به (المادة السابعة) من النظام -، فيكون التصرف بذلك المبلغ وفقاً للشروط الآتية:  
١- أن يكون بموافقة الجمعية.

٢- أن يكون الغرض من التصرف هو التعامل مع مصاريف غير متوقعة وقت تحديد رأس مال المساهمة العقارية.

٣- إبلاغ الهيئة بالتصرف، ومقداره، خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من تاريخ موافقة الجمعية على التصرف.

#### المادة الثالثة عشرة:

- ١- في حال عدم التصرف في المبلغ الاحتياطي المشار إليه في المادة (السابعة) من النظام، أو تم التصرف بجزء منه، فتكون إعادته إلى المساهمين - بعد انقضاء المساهمة العقارية - وفقاً لحصة كل منهم في المبلغ الاحتياطي.
- ٢- على المرخص له - قبل التصرف بالمبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية المواجهة أي مصاريف إضافية غير متوقعة - عرض ذلك على الجمعية للتصويت في شأنها.

#### المادة الثامنة:

يحق للمساهم الاشتراك في المساهمة العقارية، بحصة عينية أو نقدية. وتحدد اللائحة نوع الحصة العينية والشروط الواجب توافرها فيها.

#### اللائحة

المادة السادسة: ل(٨)

١- إذا كان العقار سيشتري لمصلحة المساهمة العقارية، فيشترط إبرام اتفاقية مع مالك العقار متضمنة التزامه بنقل ملكية العقار للمساهمة العقارية بعد صدور الترخيص.

٢- يجب على مالك العقار نقل ملكية العقار محل المساهمة العقارية إلى المساهمة العقارية بعد صدور الترخيص وقبل الطرح وجمع الأموال، وينص في ضبط المبيعة على أن البيع معلق على شرط سداد المبلغ في الوقت المحدد.

٣- يجوز الاشتراك في المساهمة العقارية بحصة عينية، بعقار يكون محلاً لها، ويشترط في الحصة العينية الآتي:

أ- أن تكون مملوكة للمساهم وقت تقديمها.

ب- أن تضمن في اتفاقية المساهمة.

- ٤- يجب على المساهم نقل ملكية العقار إلى المساهمة العقارية بعد حصولها على الترخيص خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل.
- ٥- في حال عدم اكتمال طرح المساهمة وجمع الأموال فتعاد ملكية العقار إلى مالكة الأساس وفق خطاب من الهيئة.
- ٦- يجب أن يحتفظ المساهم بالحصة العينية في السنة الأولى بكامل حصصه، ويجوز أن يتصرف في السنة الثانية - وحتى انقضاء المساهمة العقارية - بما لا يزيد على (٥٠٪) من حصته في المساهمة العقارية.

### المادة التاسعة:

- ١- يقسم رأس مال المساهمة العقارية إلى حصص متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤولية المساهمين في حدود ما يملكون من حصص في المساهمة العقارية.
- ٢- تقوم هيئة السوق المالية بتنظيم سجل المساهمين الخاص بالمساهمة العقارية.

### المادة العاشرة:

- لا يجوز الإقراض من رأس مال المساهمة العقارية، ويجوز الاقتراض بضمان أموال أو أصول المساهمة العقارية على أن يتم تضمين اتفاقية المساهمة ذلك، وتحدد اللائحة الاشتراطات المنظمة لذلك.

### اللائحة

#### المادة الخامسة عشرة:

- يجوز للمرخص له الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها وفق الشروط التالية:
- ١- أن تضمن اتفاقية المساهمة إمكان الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها.
  - ٢- أن توافق الجمعية على الاقتراض.
  - ٣- ألا يتجاوز مبلغ الاقتراض نصف رأس مال المساهمة العقارية.
  - ٤- أن تخصص الأموال المقترضة لأغراض المساهمة العقارية.
  - ٥- أن تحول الأموال المقترضة إلى حساب الضمان مباشرة.

## المادة الحادية عشرة:

يكون صافي أصول المساهمة العقارية من أصول ثابتة نقدية وعينية أو حقوق لدى الغير؛ مملوكة للمساهمة العقارية. وليس لدائني المساهمين أو المرخص له أو مدير المساهمة العقارية أي حق في أموال المساهمة العقارية أو أصولها عدا ما يملكونه من الحصص في المساهمة العقارية.

## المادة الثانية عشرة:

- ١- يجب ألا تقل نسبة المرخص له في المساهمة العقارية عن النسبة التي تحددها اللائحة، وأن يحتفظ لنفسه بملكية هذه النسبة حتى انقضاء المساهمة العقارية.
- ٢- يجوز لبقية المساهمين في المساهمة العقارية التصرف بحصصهم وفق الشروط التي تحددها اللائحة.

### اللائحة

#### المادة الرابعة عشرة:

للمساهم التصرف بحصته في المساهمة العقارية وفق الشروط الآتية:

- ١- أن تضمن اتفاقية المساهمة آلية التصرف.
- ٢- أن يقيد التصرف وفق تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

#### المادة السادسة عشرة:

يجب ألا تقل نسبة المرخص له في المساهمة العقارية عن (٥٪) منها، وأن يحتفظ لنفسه بملكية هذه النسبة حتى انقضاء المساهمة العقارية.

## الفصل الثالث

### إدارة المساهمة العقارية

#### المادة الثالثة عشرة:

يكون المرخص له هو المسؤول عن جميع ما يتعلق بالمساهمة العقارية تجاه المساهم والهيئة وهيئة السوق المالية وأي من الجهات الحكومية ذات العلاقة والغير. وتحدد اللائحة اختصاصات المرخص له، وحدود مسؤولياته.

#### اللائحة

#### المادة الرابعة والعشرون:

اختصاصات المرخص له ومسؤولياته هي:

- 1- تجهيز كل ما يلزم من متطلبات وموافقات لإصدار الترخيص وفق اشتراطات اللائحة.
- 2- تعيين مدير المساهمة العقارية، والإشراف على أعماله، وتمكينه من القيام بواجباته.
- 1- تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي للمساهمة العقارية.
- 2- فتح حساب ضمان باسم المساهمة العقارية في أحد البنوك المرخص لها.
- 3- تنفيذ الصرف من حساب الضمان وإدارته بناءً على إجراءات الصرف.
- 4- إبرام العقود اللازمة لمصلحة المساهمة العقارية.
- 5- الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها وفق أحكام النظام واللائحة.
- 6- بيع أصول المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.
- 7- ترؤس الجمعية أو تعيين من يمثله في رئاستها.

#### المادة الخامسة والعشرون:

يلتزم المرخص له بالآتي:

- 1- تعيين مؤسسة سوق مالية مرخص لها؛ وذلك وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

- ٢- الإفصاح للمساهمين دون تأخير عن أي تطورات جوهرية في عمليات المساهمة العقارية، أو وضعها المالي، أو كيانها التنظيمي، أو ملكيتها.
- ٣- عدم تلقي أي مبلغ ذي صلة بالمساهمة العقارية سواء بشكل نقدي أو بإيداع في حساب مصرفي خاص، وتكون جميع الإيداعات في حساب الضمان فقط.
- ٤- تقديم تقارير دورية للمساهمين والهيئة، بما في ذلك التقارير الفنية والمالية وأي تقارير إضافية.

#### المادة الحادية عشرة:

يجوز - بناء على طلب المرخص له قبل طرح المساهمة العقارية - تعديل الترخيص باتباع الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة وتعليقات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية، أو إلغاء الترخيص نهائياً دون إخلال بالحقوق المترتبة قبل الإلغاء.

ن(٢١)

#### المادة الرابعة عشرة:

مع مراعاة ما نصت عليه المادة (التاسعة عشرة) من النظام، على المرخص له الالتزام بالإشراف على أعمال مدير المساهمة العقارية، وتمكينه من القيام بواجباته.

#### المادة الخامسة عشرة:

يفتح المرخص له حساب ضمان في أحد البنوك المرخص لها باسم المساهمة العقارية. وتضع الهيئة بالتنسيق مع البنك المركزي السعودي الضوابط اللازمة لحساب الضمان.

#### المادة السادسة عشرة:

تقوم هيئة السوق المالية بتنظيم إصدار شهادة المساهمة العقارية التي تثبت تملك المساهم حصة في المساهمة العقارية.

ن(٢٩)

## المادة السابعة عشرة:

تكتسب المساهمة العقارية الشخصية الاعتبارية بصدور الترخيص من قبل الهيئة، وتكون خاضعة لأحكام النظام واللائحة.

## المادة الثامنة عشرة:

يجب على المرخص له تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي لكل مساهمة عقارية. وتحدد اللائحة شروط ومتطلبات ومسؤوليات ومهام وآلية عمل كل منهما وما يترتب عليه، فيما يتعلق بالمساهمات العقارية.

### اللائحة

#### المادة العشرون:

يشترط في الاستشاري الهندسي الممارس لنشاط المساهمات العقارية الآتي:

- ١- أن يكون معتمداً من الهيئة السعودية للمهندسين.
- ٢- أن يكون لديه خبرة في مجال البناء والتشييد وإدارة المشاريع لا تقل مدتها عن (ثلاث) سنوات.
- ٣- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

#### المادة الحادية والعشرون:

يشترط في المحاسب القانوني الممارس لنشاط المساهمات العقارية الآتي:

- ١- أن يكون معتمداً من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
- ٢- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.
- ٣- أن يكون مسجلاً لدى هيئة السوق المالية في حال طرح شهادات المساهمات العقارية طرحاً عاماً.

#### المادة السادسة والعشرون:

على الاستشاري الهندسي أن يؤدي عمله في الإشراف على المشاريع وفقاً لقواعد المهنة، وتكون مهامه وفق الآتي:

- ١- الإشراف والمتابعة لأعمال المساهمة العقارية وفقاً للمواصفات والمعايير الهندسية والمتطلبات النظامية والتصاميم الهندسية، ووفق ما نص عليه العقد المبرم معه.

٢- التدقيق والتصديق على وثيقة الصرف.

٣- إبلاغ الهيئة عن أي مخالفات لأحكام النظام واللائحة.

المادة السابعة والعشرون:

على المحاسب القانوني أن يؤدي عمله في المشاريع وفقاً لقواعد المهنة، وتكون مهامه وفق الآتي:

١- مراجعة المستندات المالية اللازمة لعمليات الصرف على المساهمة العقارية وتدقيقها.

٢- التحقق من البيانات المالية الخاصة بالمساهمة العقارية، والتأكد من أن جميع أموال المساهمة العقارية أودعت في حساب الضمان.

٣- التدقيق والتصديق على وثيقة الصرف.

٤- أي مهمة أخرى تتصل باختصاصاته وفقاً لما تصدره الهيئة من تعليمات.

٥- إبلاغ الهيئة عن أي مخالفات لأحكام النظام واللائحة.

ن(١٤)

### المادة التاسعة عشرة:

يدير المساهمة العقارية مدير المساهمة العقارية الذي يُعيّنه المرخص له. وتحدد اللائحة اشتراطات ومتطلبات مدير المساهمة العقارية وصلاحياته ومهامه ومسؤولياته.

#### اللائحة

المادة التاسعة عشرة:

يشترط في مدير المساهمة العقارية الآتي:

١- أن يتمتع بالخبرة اللازمة لإدارة المساهمة العقارية.

٢- ألا يكون قد سبق أن أدين بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.

٣- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمة العقارية الذي أقرته الهيئة.

المادة الثامنة والعشرون:

اختصاصات مدير المساهمة العقارية ومسؤولياته هي:

١- التحقق من إيداع جميع العوائد في حساب الضمان.

٢- توزيع أرباح المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.

- ٣- إبلاغ المرخص له والهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على المساهمة العقارية.
- ٤- مراجعة التقارير عن أعمال المقاول والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني في المساهمة العقارية، وأرشفتها.
- ٥- الدعوة لعقد اجتماعات الجمعية.
- ٦- تنفيذ عمليات بيع أصول المساهمة العقارية بناء على تفويض المرخص له وبحسب الإجراءات المنصوص عليها في اللائحة.
- ٧- رفع التقارير الدورية لكل الأطراف المعنية، إلى كل من (الهيئة، والجمعية، والمرخص له).
- ٨- مخاطبة الجهات فيما يتعلق بالمساهمة العقارية.
- ٩- أي مهمة أخرى يكلفه بها المرخص له في حدود أعمال المساهمة العقارية.

### المادة العشرون:

يحق للمرخص له وللهيئة وللجمعية عزل مدير المساهمة العقارية وفق ما تحدده اللائحة في حال إساءته استخدام صلاحياته أو إخلاله بتنفيذ التزاماته، ولا يخل ذلك بأي عقوبة قد تفرض عليه جراء ذلك.

### اللائحة

#### المادة التاسعة والعشرون:

- ١- يجوز للمرخص له أو الجمعية عزل مدير المساهمة العقارية إن أساء استخدام صلاحياته أو أخل بتنفيذ التزاماته وفق الإجراءات الآتية:
  - أ- رفع طلب عزله إلى الهيئة مرفقاً به الأسباب الداعية إلى ذلك.
  - ب- تبت الهيئة في الطلب خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل.
- ٢- يجوز للهيئة أن تعزل مدير المساهمة العقارية إن ثبتت مخالفته لأحكام النظام أو اللائحة، على أن تبلغ المرخص له بذلك.
- ٣- على المرخص له تعيين مدير للمساهمة خلال (خمسة) أيام عمل من تاريخ تبليغه بقرار الهيئة بالموافقة على عزل مدير المساهمة السابق.

## المادة الحادية والعشرون:

ن(٣٥)

دون إخلال بما نصت عليه المادة (الرابعة عشرة) من النظام، لا يجوز للمرخص له ولا لمدير المساهمة العقارية اتخاذ أي قرار أو إجراء إذا كان هناك تعارض مصالح قائم أو محتمل في هذا القرار أو الإجراء. وتحدد اللائحة طريقة التعامل مع حالات تعارض المصالح.

### اللائحة

#### المادة الثلاثون:

- ١- يجب على كل ممارسي نشاط المساهمات العقارية، الإفصاح للجمعية عن أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح قائم أو محتمل لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة في أي مشروع أو اتفاق يعقد مع المساهمة العقارية. ويكون باطلاً أي تصرف يخالف لأحكام هذه المادة.
- ٢- لا يجوز للمرخص له ومدير المساهمة العقارية الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية، التي لأي منهما فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح قائم أو محتمل.
- ٣- يجوز لكل ممارسي نشاط المساهمات العقارية - بعد الحصول على موافقة الجمعية - إكمال الإجراءات التي تنطوي على تعارض مصالح.
- ٤- يكون كل ممارس نشاط المساهمات العقارية - بحسب الأحوال - مسؤولاً عن الآثار المترتبة على التعارض بين مصالحه الخاصة ومصالح المساهمة العقارية؛ إذا لم يفصح للجمعية عنه، ولا يخل ذلك بأي عقوبة أشد يقضي بها نظام آخر.

## الفصل الرابع

### جمعية المساهمين

#### المادة الثانية والعشرون:

يكون للمساهمة العقارية جمعية تشكل من جميع المساهمين المسجلين في سجل المساهمة العقارية. وتحدد اللائحة اختصاصات الجمعية.

#### اللائحة

المادة الحادية والثلاثون:

اختصاصات الجمعية هي:

- ١- الموافقة على إلغاء الترخيص وتصفية المساهمة العقارية أو بيعها.
- ٢- الموافقة على تعديل اتفاقية المساهمة.
- ٣- اعتماد القوائم المالية للمساهمة العقارية.
- ٤- التصويت على عزل مدير المساهمة العقارية.
- ٥- الموافقة على التصرف بالمبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية.
- ٦- الموافقة على الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها.

#### المادة الثالثة والعشرون:

تتعقد اجتماعات الجمعية بدعوة من المرخص له أو مدير المساهمة العقارية أو مساهمين يمثلون (١٠٪) من رأس مال المساهمة العقارية أو بطلب من الهيئة، ويحدد في الدعوة للاجتماع مكان انعقاده.

#### اللائحة

المادة الثالثة والثلاثون:

يجب - عند الدعوة إلى عقد اجتماع الجمعية - وضع الإجراءات اللازمة للتحقق من هوية المساهم الذي يصوت من خلال وسائل التقنية الحديثة والمساهم الحاضر في اجتماع الجمعية، وعن أحقيته في التصويت على أي من بنود الاجتماع، ومن ذلك الدخول من خلال منصة النفاذ الوطني.

## المادة الرابعة والعشرون:

يرأس المرخص له -أو من يمثله- الجمعية، ويحق لجميع المساهمين حضور اجتماعات الجمعية.

## المادة الخامسة والعشرون:

لا يكون اجتماع الجمعية (الأول) صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ما لا يقل عن (ثلثي) رأس مال المساهمة العقارية، وإذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية (الأول)، وجهت الدعوة إلى اجتماع (ثاني) يعقد خلال الأيام الـ (خمسة عشر) التالية للاجتماع (الأول)، ولا يكون الاجتماع (الثاني) صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ما لا يقل عن (نصف) رأس مال المساهمة العقارية. وتصدر قرارات الجمعية في الاجتماعين (الأول) و(الثاني) بأغلبية الحصص الممثلة في الاجتماع، وفي حال تساوي الأصوات يعاد التصويت مرة أخرى. وإذا لم يتوافر النصاب اللازم في الاجتماع (الثاني)، وجهت الدعوة إلى اجتماع (ثالث) يعقد خلال الأيام الـ (سبعة) التالية للاجتماع (الثاني)، ويكون الاجتماع صحيحاً أيًا كانت نسبة الحصص الممثلة فيه بشرط ألا يقل عدد الحضور عن (ثلاثة) أشخاص، وتصدر قرارات الجمعية بأغلبية حصص الممثلين في الاجتماع.

## المادة السادسة والعشرون:

يجوز عقد اجتماعات الجمعية والتصويت على قراراتها؛ بواسطة وسائل التقنية الحديثة التي تحددها اللائحة.

### اللائحة

#### المادة الثانية والثلاثون:

وسائل التقنية الحديثة لحضور اجتماعات الجمعية هي كل وسيلة اتصال معتمدة وفق (نظام التعاملات الإلكترونية) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ١٨ وتاريخ ٠٨/٠٣/١٤٢٨هـ وتعديلاته.

## الفصل الخامس

### انقضاء المساهمة العقارية

ن(٣٥)

#### المادة السابعة والعشرون:

لا يجوز بيع أصول المساهمة العقارية إلا بعد تقييم الأصول من مقيمين معتمدين وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، ووفقاً لما تحدده اللائحة من إجراءات. ويعد باطلاً أي تصرف ينطوي على إخلال بما نصت عليه هذه المادة.

#### اللائحة

#### المادة الثانية والعشرون:

يشترط في المقيم المعتمد الممارس لنشاط المساهمات العقارية الآتي:

- ١- أن يكون معتمداً من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- ٢- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

#### المادة الثالثة والعشرون:

- ١- تعتمد الهيئة متوسط القيمة بين تقارير تقييم العقار المعدة من المقيمين المعتمدين.
- ٢- يستبعد ويستبدل التقييم الذي يتجاوز فيه الاختلاف عن التقريرين الآخرين ما نسبته (١٠٪) زيادة أو نقصان.

#### المادة الخامسة والثلاثون:

في تنفيذ أحكام المادة السابعة والعشرون من النظام، تسري الأحكام الآتية:

- ١- يجب تقييم أصول المساهمة العقارية من ثلاثة مقيمين مستقلين عن المرخص له، ومعتمدين وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين.
- ٢- يجب عرض التقييم على الجمعية، للحصول على موافقتها. وللجمعية طلب إعادة التقييم بما لا يتجاوز مرتين.
- ٣- ألا تتجاوز المدة بين تقرير التقييم وتاريخ البيع؛ (ثلاثة) أشهر.
- ٤- تكون إجراءات البيع من خلال المرخص له أو مدير المساهمة العقارية، بحسب ما تنص عليه اتفاقية المساهمة.

## المادة الثامنة والعشرون:

يكون بيع أصول المساهمة العقارية بإحدى الطرق الآتية:

- ١- البيع بمزاد علني.
- ٢- البيع المباشر لكامل أو لجزء من المساهمة العقارية.
- ٣- أي طريقة أخرى تحددها اللائحة.

## المادة التاسعة والعشرون:

دون إخلال بما نصت عليه المادة (السابعة عشرة) من النظام، تحتفظ المساهمة العقارية بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم لتصفيتها، وتنقضي بإحدى الحالات الآتية:

- ١- بيعها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ٢- انقضاء المدة المحددة لها ما لم تمدد وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ٣- استحالة تحقق الغرض الذي أسست من أجله.
- ٤- إلغاؤها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ٥- صدور حكم قضائي نهائي بتصفيتها.

ن(٣٥)

## المادة الثلاثون:

يجب أن تودع جميع العوائد المالية المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة في حساب الضمان.

### اللائحة

#### المادة الرابعة والثلاثون:

- ١- تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من صافي دخل المساهمة مخصوماً منه جميع المبالغ التي يتم تجنيبها إلى الاحتياطي المخصص لأغراض محددة في اتفاقية المساهمة -إن وجد-

- ٢- يجوز للمساهمة العقارية توزيع أرباح مرحلية ناتجة عن متحصلات البيع على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي، إذا نصت اتفاقية المساهمة على جواز ذلك بعد استيفاء المتطلبات التالية:
- أ- موافقة جمعية المساهمين.
  - ب- أن تكون المساهمة ذات ربحية جيدة ومنتظمة.
  - ج- أن يتوافر لديها سيولة معقولة وتستطيع أن تتوقع بدرجة معقولة مستوى أرباحها.
  - د- أن يتوفر لدى المساهمة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها.
- ٣- يجب على مدير المساهمة أن يفصح للهيئة والمساهمين فوراً ومن دون تأخير عند اتخاذ قرار توزيع الأرباح.

## الفصل السادس

### المخالفات والعقوبات

#### المادة الحادية والثلاثون:

يتولى ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة موظفون من الهيئة ومن أي جهة أخرى ترى الهيئة الاستعانة بموظفيها، يصدر بتعيينهم قرار من الرئيس بعد موافقة جهاتهم. ومسؤولي الضبط دخول المواقع والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بالنظام بما فيها مقر المرخص له، وعليهم ضبط المخالفات والتحفظ على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها وفقاً لإجراءات الضبط الصادرة عن الهيئة ويكونون تحت إشراف الهيئة، ولهم الاستعانة بالجهات الأمنية عند الحاجة. وتحدد اللائحة طريقة عملهم، وصلاحياتهم، ومكافآتهم.

#### اللائحة

##### المادة السادسة والثلاثون:

لمسؤول الضبط - في سبيل القيام بأعمال التفتيش - اتخاذ أي من الإجراءات الآتية:

- ١ - فحص مقر المرخص له والوثائق والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بالنظام، وأي من المستندات والوثائق والبيانات والسجلات والمرافق المتعلقة بالمساهمة العقارية.
- ٢ - الحصول على نسخ من أي ترخيص أو تصريح أو شهادة أو سجل أو وثيقة أو غيرها.
- ٣ - التحفظ على الوثائق والسجلات ونحوها.
- ٤ - التصوير بأي من الوسائل المتاحة.

##### المادة السابعة والثلاثون:

على مسؤول الضبط - عند ضبط مخالفة - إعداد محضر متضمناً ما يأتي:

- ١ - المعلومات والبيانات بما يشمل بيانات مسؤول الضبط وتاريخ التفتيش ووقته ومكانه.
- ٢ - بيانات المرخص له.
- ٣ - الوقائع بما يشمل ملخص ما قام به مسؤول الضبط.
- ٤ - رصد وقائع المخالفات ووصفها.

٥- قائمة بما تم ضبطه أو التحفظ عليه من أصول أو مستندات أو معلومات وغيرها.

المادة الثامنة والثلاثون:

يحيل مسؤول الضبط محضر ضبط المخالفة إلى لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام المنصوص عليها في المادة الثالثة والثلاثين من النظام.

المادة التاسعة والثلاثون:

يصرف لمسؤول الضبط مكافأة قدرها ثلاثة رواتب أساسية مرتبطة بتقييم الأداء.

### المادة الثانية والثلاثون:

ن(٣٣)

دون إخلال بما نصت عليه المادة (الخامسة والثلاثون) من النظام، يعاقب كل من يخالف أيًا من أحكام النظام أو اللائحة بوحدة أو أكثر من العقوبات الآتية:

١- الإنذار.

٢- إيقاف الترخيص مدة لا تزيد على (سنة).

٣- إلغاء الترخيص.

٤- غرامة لا تزيد على (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال.

٥- منع المرخص له أو مدير المساهمة العقارية من القيام -مستقبلاً- بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة لا تتجاوز (١٠) عشر سنوات.

ويصدر المجلس جدولاً يتضمن تصنيفاً للمخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على ما نصت عليه هذه المادة.

### المادة الثالثة والثلاثون:

ن(٣٤) ل(٣٨)

تُكوّن بقرار من رئيس الهيئة لجنة أو أكثر لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ويسمى أحدهم رئيساً، ويكون من بينهم مستشار شرعي أو نظامي؛ تتولى النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات المنصوص

عليها في المادة (الثانية والثلاثين) من النظام، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها ومدى تأثيرها، ويعتمد قرار اللجنة من رئيس الهيئة أو من يفوضه بذلك. ويصدر الرئيس قواعد عمل اللجنة وتحديد مكافآت أعضائها.

### المادة الرابعة والثلاثون:

يجوز التظلم من قرار اللجنة المنصوص عليها في المادة (الثالثة والثلاثين) من النظام أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

### المادة الخامسة والثلاثون:

ن(٣٢)

دون إحلال بأي عقوبة منصوص عليها في أي نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على (ثلاث) سنوات، كل من يخالف أيّاً من أحكام المواد الآتية: (الرابعة)، و(الحادية والعشرون)، و(السابعة والعشرون)، و(الثلاثون)، من النظام، وتحال إلى النيابة العامة؛ للتحقيق فيها، والادعاء فيها أمام المحكمة المختصة.

## الفصل السابع

### أحكام ختامية

#### المادة السادسة والثلاثون:

دون إخلال باختصاصات الهيئة، تنظم هيئة السوق المالية بالاتفاق مع الهيئة ما يتعلق بجمع الأموال لغرض طرح المساهمة العقارية.

#### المادة السابعة والثلاثون:

يصدر المجلس اللائحة بالاتفاق مع هيئة السوق المالية، وذلك خلال (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ صدور النظام، ويعمل بها من تاريخ العمل به.

#### المادة الثامنة والثلاثون:

ينشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ نشره<sup>(١)</sup>، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

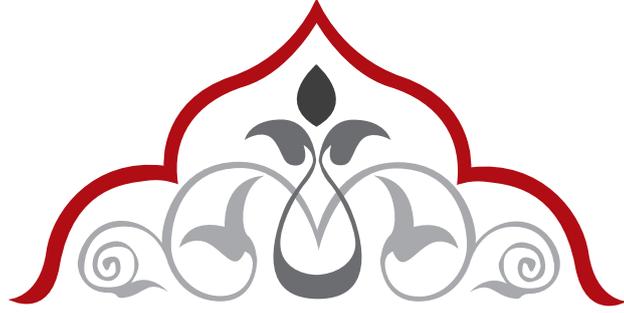
#### اللائحة

#### المادة الأربعون:

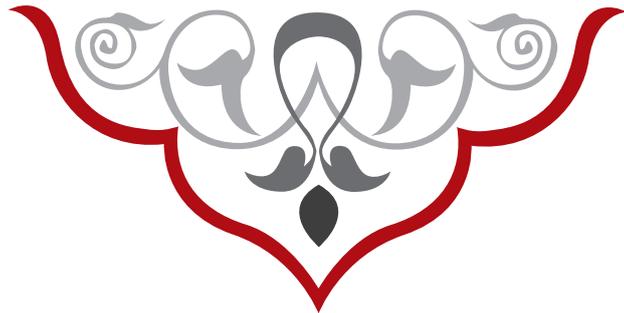
تنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من نشرها<sup>(٢)</sup>.

(١) نشر نظام المساهمة العقارية في جريدة أم القرى في العدد رقم ٤٩٩٠ بتاريخ ٣/١/١٤٤٥هـ الموافق ٢٠٢٣/٧/٢١م.

(٢) نشرت اللائحة التنفيذية لنظام المساهمة العقارية في جريدة أم القرى في العدد رقم ٥٠٢٠ بتاريخ ٦/٨/١٤٤٥هـ الموافق ٢٠٢٤/٢/١٦م.



## ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية



## ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية

الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

رقم (ق/م/إ/هـ/٢/٢٠٢٤/ت) في ١٨/٧/١٤٤٥ هـ

### المادة الأولى:

لغرض تطبيق هذه الضوابط، يقصد بالعبارات والألفاظ الآتية - أينما وردت فيه - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

المساهمة العقارية: مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.

المرخص له: المطور العقاري الحاصل على الترخيص.

حساب الضمان: الحساب المصرفي الخاص بالمساهمة العقارية.

سجل المساهمين: سجل تقييد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.

الترخيص: ترخيص المساهمة العقارية الصادر من الهيئة.

أمين الحساب: المؤسسة المصرفية المرخص لها من جهة الاختصاص.

المحاسب القانوني: الشخص المرخص له من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين لمزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة.

الاستشاري الهندسي: مكتب الإشراف الهندسي المرخص له من الهيئة السعودية للمهندسين بأعمال الاستشارات الهندسية.

## المادة الثانية:

تهدف هذه الضوابط إلى تنظيم حساب الضمان في مشاريع المساهمات العقارية وتسري هذه الضوابط على حساب الضمان مع مراعاة ما ورد من أحكام في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية، وتعليقات البنك المركزي السعودي والأنظمة والتعليقات ذات الصلة.

## المادة الثالثة:

١- يفتح حساب الضمان (بالريال السعودي) باسم المساهمة العقارية بناء على طلب المرخص له وذلك بعد الحصول على الترخيص.

٢- ينشأ حساب ضمان واحد رئيس باسم المساهمة العقارية بموجب اتفاق كتابي بين المرخص له وأمين الحساب؛ لإيداع وإدارة أموال المساهمة العقارية.

٣- تفتح حسابات فرعية مرتبطة بالحساب الرئيس الخاص بالمساهمة العقارية وفق الآتي:

أ. حساب الاحتياطي لأغراض مواجهة أي مصاريف غير متوقعة للمساهمة العقارية وفق الأحكام المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

ب. حساب الإيرادات لأغراض إيداع الناتج عن عملية بيع أصول المساهمة أو تصفيتها.

ت. أي حسابات فرعية أخرى لغرض المشروع على سبيل المثال: حساب التمويل.

٤- يجب أن تضمّن اتفاقية فتح حساب الضمان بين المرخص له وأمين الحساب التزام المرخص له بعدم الصرف من الحساب إلا للأغراض الخاصة بالمساهمة العقارية المحددة فقط، وشروط وإجراءات الصرف من حساب الضمان بما يتفق مع هذه الضوابط والاتفاقيات أو العقود الموقعة بين المرخص له وكل من أمين الحساب والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني.

٥- تعهد خطي من المرخص له بالموافقة على تعديل الاتفاقية الموقعة بينه وبين أمين الحساب في حال صدور أو تعديل أي أنظمة أو لوائح أو قرارات ذات علاقة.

## المادة الرابعة:

تتم إدارة حساب الضمان الرئيس والحسابات الفرعية وفق الضوابط الآتية:

- ١- يتم الصرف من الحساب الرئيس بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المرخص له إلى أمين الحساب على أن تكون مصادقة من الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ ومبررات الصرف، ويسمح باعتماد وثائق الصرف من خلال وسائل التقنية الآمنة.
- ٢- يتم الصرف من الحساب الاحتياطي بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المرخص له إلى أمين الحساب، على أن تكون مصادقة من الاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ ومبررات الصرف مرفقاً بها موافقة جمعية المساهمين.
- ٣- يتم الصرف من حساب الإيرادات بموجب وثيقة الدفع المقدمة من المرخص له إلى أمين الحساب على أن تكون الوثيقة مبنية على سجل المساهمين ومصادقاً عليها من المحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ المطلوبة، ومرفقاً بها شهادة الإنجاز من الاستشاري الهندسي أو ما يفيد بتصفية المساهمة العقارية.
- ٤- يكون الإيداع في الحساب الرئيس والفرعي من مؤسسة السوق المالية المعينة لطرح شهادات المساهمة أو الممولين أو المشترين أو الناتج من عمليات تصفية المساهمة العقارية بأي وسيلة دفع يقبلها أمين الحساب عدا النقد.
- ٥- يقتصر الصرف من حساب الضمان من خلال شيكات أو حوالات فقط.

## المادة الخامسة:

- ١- لا يسمح لأمين الحساب بالحجز على حساب الضمان لصالحه أو لصالح دائني المطور، إلا في حال وجود أمر قضائي على المساهمة العقارية.
- ٢- لا يسمح بنقل أي مبالغ مالية من حساب الضمان إلى أي حسابات أخرى، ما عدا الحسابات الفرعية لحساب الضمان المحدد الغرض منها.

٣- في حال حصول المرخص له على تمويل لصالح المساهمة العقارية فيجب إيداع مبلغ التمويل في حساب الضمان.

٤- لا يسمح بإصدار بطاقات صرف آلي أو بطاقات ائتمان على حساب الضمان.

٥- لا يسمح باستخدام الأموال الموجودة في الحساب في أي عمليات استثمارية أو مضاربة أياً كان نوعها.

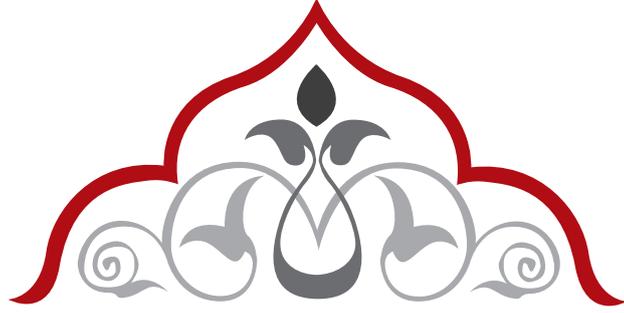
### المادة السادسة

مع مراعاة تعليمات البنك المركزي السعودي، لا يتم إغلاق حساب الضمان من قبل المرخص له بعد انقضاء المساهمة العقارية وإعادة الأموال لمستحقيها إلا بعد موافقة الهيئة العامة للعقار.

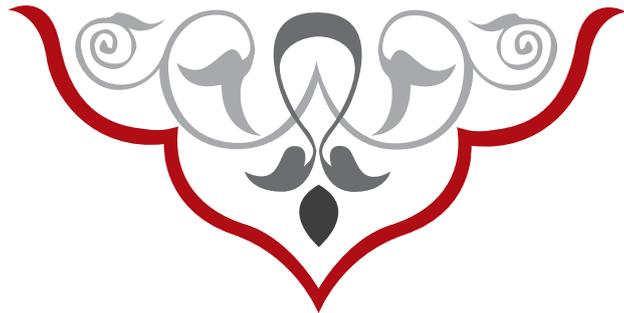
### المادة السابعة:

تنشر الضوابط ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية<sup>(١)</sup>.

(١) نشرت ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية في جريدة أم القرى في العدد رقم ٥٠٢٠ بتاريخ ٦/٨/١٤٤٥ هـ الموافق ١٦/٢/٢٠٢٤ م.



## الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية



## الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية

الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

رقم (ق/م/إ/هـ/٤/٢٠٢٤/ت) في ٢٥/٨/١٤٤٥ هـ

### المادة الأولى:

يؤهل المطورون العقاريون بناء على المعايير الآتية:

١- القدرات المالية.

٢- القدرات الفنية.

٣- القدرات المؤسسية والموارد البشرية.

### المادة الثانية:

يجتاز المطور العقاري التأهيل بعد حصوله على الدرجة وفق الآتي:

| درجة التأهيل المطلوبة | رأس مال المنشأة في السجل التجاري | حجم المساهمة العقارية   |
|-----------------------|----------------------------------|---|
| ٤٠ درجة فأكثر         | ١٠٠,٠٠٠ ريال فأكثر               | مساهمة صغيرة يقل رأس مالها عن خمسين مليون ريال                                      |
| ٥٠ درجة فأكثر         | ٥٠٠,٠٠٠ ريال فأكثر               | مساهمة متوسطة لا يقل رأس مالها عن خمسين مليون ريال ولا يزيد عن ثلاث مئة مليون ريال. |
| ٦٠ درجة فأكثر         | مليون ريال فأكثر                 | مساهمة كبيرة يتجاوز رأس مالها ثلاث مئة مليون ريال.                                  |

## المادة الثالثة:

تكون متطلبات ومعايير التأهيل وفق الآتي:

### أولاً / القدرات المالية:

| النوع  | وزن التقييم | طريقة التقييم  | المتطلبات  | المعيار                           |
|--------|-------------|--|--|-----------------------------------|
| إلزامي | ٢٠          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- الالتزامات أقل من ٢٠٪ من حجم الأصول: ٢٠ درجة.</li> <li>- الالتزامات أكبر من ٢٠٪ وأقل من ٨٠ من حجم الأصول: ١٥ درجة.</li> <li>- الالتزامات أكبر من ٨٨٠ وأقل من ١٠٠٪ من حجم الأصول: ١٠ درجة.</li> <li>- الالتزامات (أكبر من تساوي) حجم الأصول: ٥ درجات.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>١- البيان المالي للمنشآت الحديثة من أقل من سنة.</li> <li>٢ - قوائم مالية لسنة للمنشآت لمن هم أكثر من سنة ولا يقل عن سنتين.</li> <li>٣- قوائم مالية لسنتين متتاليتين لمنشآت التي يزيد عن إنشائها مدة سنتين.</li> <li>القوائم: الأصول المتداولة - الالتزامات النقدية - الأرباح والخسائر.</li> </ul> | قوائم مالية من محاسب قانوني معتمد |
| إلزامي | ٥           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم وجود قضايا: ١ درجة.</li> <li>- عدم وجود شيكات مرتجعة: ٢ درجة.</li> <li>- عدم وجود مبالغ متعثرة: ٣ درجة.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>شهادة من شركة مرخص لها بتقديم الخدمات الائتمانية تتضمن سلامة السجل الائتماني لطالب التأهيل على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة (ثلاثة) أشهر من تاريخ تقديم الطلب.</li> </ul>   | شهادة سلامة السجل الائتماني       |

| النوع  | وزن التقييم | طريقة التقييم  | المتطلبات                 | المعيار                                |
|--------|-------------|--|---------------------------|--|
| إلزامي | ٥           | مطابقة رقم السجل التجاري مع شهادة التسجيل السارية: الدرجة كاملة. | شهادة تسجيل سارية المفعول | شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
|        | ٣٠          | المجموع  |                           |  |

### ثانياً/ القدرات الفنية (الخبرات السابقة):

| النوع   | وزن التقييم | طريقة التقييم  | المتطلبات   | المعيار  |
|---------|-------------|--|---|--|
| إلزامي  | ٢٧          | - كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (٣-١٠) سنوات: ٩ درجات.<br>- ثلاث مشاريع تطوير عقاري منفذة خلال (٣-١٠) سنوات: ٢٧ درجة. | مشاريع تطوير عقارية: وهي المشاريع الإنشائية بحسب نوعها وفق الآتي:<br>١- السكنية: بحد أدنى (١٠) وحدات سكنية.<br>٢- غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية...): مسطح بناء المشروع غير سكني (٢٠٠٠) متر مربع.<br>٣- تطوير بنية تحتية: مساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع. | بيان بالمشاريع المنفذة                           |
| اختياري | ٥           | شهادة واحدة: الدرجة كاملة.   | شهادة التصنيف الحاصل عليها مقاولو ومهندسو المشاريع  | شهادات تصنيف مقدمي خدمات المدن المنفذين للمشاريع |

| النوع  | وزن التقييم | طريقة التقييم                          | المتطلبات   | المعيار                                  |
|--------|-------------|--|---|--|
| إلزامي | 5           | شهادة واحدة:<br>الدرجة كاملة.          | شهادة صادرة من الجهات الرسمية على سبيل المثال لا الحصر:<br>١- مصنف لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان كمطور وكمقاول.<br>٢- شهادة تأهيل مطور عقاري لمشروعات بيع وتأجير على الخارطة.<br>٣- شهادة تأهيل من الشركات الكبرى في المملكة (أرامكو).<br>٤- شهادة تأهيل من مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام). | شهادات تأهيل أو تصنيف حصلت عليها المنشأة |
| إلزامي | 5           | كل فقرة في المتطلبات:<br>١ درجة واحدة. | توضيح المنهج المتبع للمشاريع وفق الآتي:<br>١ - نبذة عن المشروع وبياناته توضح مساحته وأنواع والغرض من إنشاء المشروع ومخطط المشروع.<br>٢ - برامج تقنية تستخدم في إدارة المشاريع مراقبة تقدم المشروع على سبيل المثال لا الحصر (مايكروسوفت، بروجكت، بريمافيرا) وغيرها.  | المنهج المتبع لأحد المشاريع المنفذة      |

| النوع  | وزن التقييم | طريقة التقييم  | المتطلبات  | المعيار               |
|--------|-------------|--|--|-----------------------|
|        |             |  | <p>٣- ملخص دراسة الجدوى للمشروع تتضمن (التكاليف والإيرادات).</p> <p>٤- هيكل فريق المشروع.</p> <p>٥- الجدول الزمني للمشروع.</p>   |                       |
| إلزامي | ١٠          | <p>- عقد واحد من العقود المذكورة في المتطلب: درجتان.</p> <p>- جميع العقود المذكورة في المتطلب: الدرجة كاملة.</p> | <p>إرفاق عقود المشاريع المنفذة الواردة في بيان المشاريع والتي ثبت تنفيذ تلك المشاريع وهي على سبيل المثال:</p> <p>١- إدارة المشاريع.</p> <p>٢- الأعمال المعمارية والهندسية.</p> <p>٣- الإنشاءات.</p> <p>٤- البنية التحتية.</p> <p>٥- التسويق والمبيعات.</p> | عقود المشاريع السابقة |
|        | ٥٢ درجة     | المجموع  |  |                       |

### ثالثاً/ القدرات المؤسسية والموارد البشرية:

| النوع  | وزن التقييم | طريقة التقييم                                 | المتطلبات              | المعيار         |
|--------|-------------|---|------------------------|-----------------|
| إلزامي | ٣           | <p>الهيكل التنظيمي المعتمد: الدرجة كاملة.</p> | الهيكل المعتمد للمنشأة | الهيكل التنظيمي |

| النوع  | وزن التقييم | طريقة التقييم   | المتطلبات   | المعيار   |
|--------|-------------|---|---|---|
| إلزامي | ٤           | لائحة تنظيم العمل:<br>الدرجة الكاملة.   | شهادة اعتماد لائحة تنظيم<br>العمل الصادرة بالمرسوم<br>الملكي رقم (م/٥١)<br>بتاريخ ٢٣/٨/١٤٢٦هـ | لائحة تنظيم<br>العمل  |
| إلزامي | ٢           | اللائحة المعتمدة أو<br>الشهادة: الدرجة<br>كاملة.  | معتمدة من صاحب<br>الصلاحية في المنشأة أو<br>شهادة آيزو ٤٥٠٠١                                  | لائحة إدارة<br>السلامة والصحة<br>المهنية                                |
| إلزامي | ١           | شهادة التوطين:<br>الدرجة كاملة.   | شهادة التوطين الصادرة<br>من الجهة المختصة.  | نطاق السعودية   |
| إلزامي | ٣           | ١- عدد الموظفين من<br>١ إلى ٥: درجة واحدة.<br>٢- عدد الموظفين من<br>٦ إلى ٤٩: درجتين.<br>٣- عدد الموظفين ٥٠<br>فأكثر: ثلاث درجات.<br>شخص واحد:<br>الدرجة كاملة.<br>١- المهندسين من ١<br>إلى ٢: درجة واحدة.<br>٢- المهندسين من ٣<br>إلى ٤: درجتين.<br>٣- المهندسين من ١٠<br>فأكثر: ثلاث درجات. | شهادات التسجيل الصادرة<br>من المؤسسة العامة<br>للتأمينات الاجتماعية.                          | شهادات<br>التأمينات<br>الاجتماعية<br>وقائمة المشتركين<br>على رأس العمل. |

| النوع  | وزن التقييم | طريقة التقييم               | المتطلبات  | المعيار                                    |
|--------|-------------|-----------------------------|--|--|
| إلزامي | ١           |                             | اجتياز مالك المنشأة أو المدير أو الموظفين المدرجين في قائمة المشتركين على رأس العمل. | اجتياز البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة |
| إلزامي | ٣           |                             | المهندسين المعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين العاملين في المنشأة.                | عدد المهندسين العاملين في المنشأة          |
| إلزامي | ٢           | برنامج معتمد: الدرجة كاملة. | معتمدة من المنشأة  | برامج المسؤولية الاجتماعية                 |
|        | ١٨ درجة     | المجموع                     |  |  |

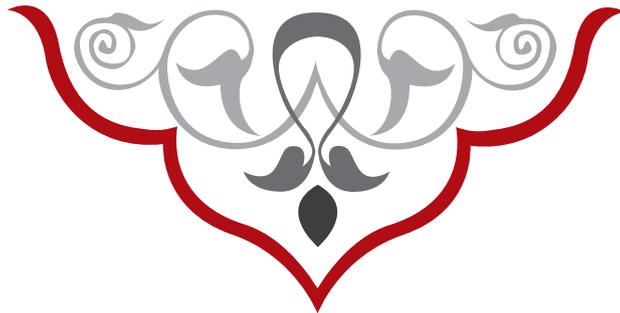
## المادة الرابعة:

تنشر هذه الضوابط في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها<sup>(١)</sup>.

(١) نشرت الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية في جريدة أم القرى في العدد رقم ٥٠٢٦ بتاريخ ١٩/٩/١٤٤٥ هـ الموافق ٢٩/٣/٢٠٢٤ م.



تعليمات طرح  
شهادات المساهمات العقارية  
والملاحق التابعة لها



## تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

بموجب القرار رقم (٣-٦-٢٠٢٤) وتاريخ ٥/٧/١٤٤٥ هـ الموافق ١٧/١/٢٠٢٤ م،

بناءً على نظام السوق المالية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ،

ونظام المساهمات العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤ هـ

### أولاً: تمهيد

أ. تهدف هذه التعليمات إلى تنظيم تسجيل وطرح شهادات المساهمات العقارية في المملكة.

ب. لا تخلُّ هذه التعليمات بما ورد من أحكام في نظام السوق المالية ونظام المساهمات العقارية ولوائحهما التنفيذية والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.

ج. للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه التعليمات من تطبيق أي من أحكامها كلياً أو جزئياً، بناءً على طلب تتلقاه منه أو بمبادرة منها.

د. للهيئة فرض مقابل مالي على مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها وفقاً لما تحدده.

### ثانياً: التعريفات

أ- يُقصد بكلمة (النظام) أيها وردت في هذه التعليمات نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ، ويُقصد بنظام المساهمات العقارية أيها ورد في هذه التعليمات نظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٤ هـ.

ب- يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه التعليمات المعاني الموضحة لها في النظام وفي نظام المساهمات العقارية وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ما لم يقضِ سياق النص بغير ذلك.

## ثالثاً: طرح شهادات المساهمة العقارية

لا يجوز لأي شخصٍ طرح شهادات مساهمة عقارية أو تسويقها أو الإعلان عنها أو جمع الأموال لها في المملكة ما لم يستوفِ المتطلبات الآتية:

- ١- أن يتم الطرح بواسطة مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الترتيب.
- ٢- أن يكون طرح شهادات المساهمة العقارية إما طرحاً خاصاً أو طرحاً عاماً، ويكون الطرح طرحاً خاصاً إذا طُرحت شهادات المساهمة العقارية على مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسيين، وإذا كان الطرح على مستثمرين من فئة عملاء التجزئة مقتصرًا على فئة مطروح عليه أو أقل وكان الحد الأعلى المترتب دفعه على كل مطروح عليه من المستثمرين من فئة عملاء التجزئة لا يتجاوز مئتي ألف ريال سعودي.
- ٣- أن لا تتجاوز قيمة الأموال المجمعة من طرح شهادات المساهمة العقارية مئة مليون ريال سعودي.

## رابعاً: متطلبات الطرح الخاص

أ- يجب على مؤسسة السوق المالية تقديم طلب كتابي إلى الهيئة قبل عشرة أيام على الأقل من التاريخ المقترح للطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، مصحوباً بالآتي:

١- إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية وفقاً لمتطلبات الملحق (١) من هذه التعليمات، ونسخ من أي مستندات سوف تستخدم في الإعلان عن الطرح.

٢- نسخة من الموافقة المشروطة على طلب ترخيص المساهمة العقارية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار.

٣- إقرار من مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح بواسطتها بالصيغة الواردة في الملحق (٢) من هذه التعليمات.

٤- إقرار من المرخص له يفيد بصحة المعلومات المذكورة في مستند الطرح بالصيغة الواردة في الملحق (٣) من هذه التعليمات.

٥- أيّ مستندات أخرى تطلبها الهيئة.

ب- يجب على مقدم الطلب سداد المقابل المالي حسبما تحدده الهيئة.

ج- يجب على مقدم الطلب إشعار الهيئة فوراً بأيّ تغيير في المستندات والمعلومات المقدمة إليها.

د- إذا رأت الهيئة بعد تقديم طلب الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية والمعلومات الأخرى ذات العلاقة بموجب الفقرة (أ) من هذا البند أنّ الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية المقترح قد لا يكون في مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فإنه يجوز لها اتخاذ أيّ من الآتي:

١- إجراء أيّ استقصاء تراه مناسباً، بما في ذلك طلب حضور مقدم الطلب أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة عن أيّ أسئلة، وشرح أيّ مسألة ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدم الطلب لهذه التعليمات ابتداءً من تاريخ تقديم طلبه.

٢- طلب تقديم أيّ معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية، أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة بالطريقة التي تحددها الهيئة.

٣- التأكد من صحة أيّ معلومة يقدمها مقدم الطلب.

هـ- إذا قررت الهيئة - بعد اتخاذها الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (د) من هذا البند - أن الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية ما زال في غير مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز للهيئة - بعد إعطاء مؤسسة السوق المالية فرصة كافية لتقديم وجهة نظرها- إصدار «تبلغ» للمؤسسة بعدم جواز القيام بالطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، أو نشر «إخطار» يحظر الطرح الخاص، وإشعار الهيئة العامة للعقار بذلك.

و- إذا لم تتخذ الهيئة أيّاً من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرتين (د) و(هـ) من هذا البند خلال عشرة أيام من اكتمال الطلب، فإن ذلك يُعدُّ موافقة من قِبَل الهيئة على الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية.

### خامساً: متطلبات الطرح العام

أ- يجب على مؤسسة السوق المالية تقديم طلب كتابي إلى الهيئة للحصول على موافقتها على الطرح العام لشهادات المساهمة العقارية، مصحوباً بالآتي:

- ١- نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية وفقاً لمتطلبات الملحق (٥) من هذه التعليمات.
- ٢- نسخة من الموافقة المشروطة على طلب ترخيص المساهمة العقارية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار.
- ٣- إقرار من مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح بواسطتها بالصيغة الواردة في الملحق (٦) من هذه التعليمات.
- ٤- إقرار من المرخص له يفيد بصحة المعلومات المذكورة في نشرة الإصدار بالصيغة الواردة في الملحق (٧) من هذه التعليمات.
- ٥- أيُّ مستندات أخرى تطلبها الهيئة.

ب- يجب على مقدّم الطلب سداد المقابل المالي حسبما تحدده الهيئة.

ج- تراجع الهيئة الطلب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم جميع المعلومات والمستندات المطلوبة بموجب هذه التعليمات. وإذا رأت الهيئة بعد مراجعة الطلب أن الطرح العام لشهادات المساهمة العقارية المقترح قد لا يكون في مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز لها اتخاذ أيّ من الآتي:

- ١- أن تجري أيّ استقصاءات تراها مناسبة.

٢- أن تطلب من مقدم الطلب أو من يمثله الحضور أمام الهيئة للإجابة عن أسئلة الهيئة وشرح المسائل التي ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب.

٣- أن تطلب من مقدم الطلب أو أي طرف آخر تقديم معلومات إضافية أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة بالطريقة التي تحددها الهيئة.

٤- أن تؤجل اتخاذ أي قرار حسبما تراه ضرورياً وبشكل معقول لإجراء مزيد من الدراسة أو التحقق.

د- إذا قررت الهيئة بعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذا البند أن الطرح محل الطلب ما زال في غير مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائح التنفيذ، فللهيئة أن تصدر «تبلغاً» لمؤسسة السوق المالية بعدم اعتماد طلبها، أو أن تنشر «إخطاراً» يحظر طرح أو بيع أو نقل ملكية الأوراق المالية التي يشملها الطلب، وإشعار الهيئة العامة للعقار بذلك.

هـ- تُعدُّ موافقة الهيئة على طلب الطرح العام لشهادات المساهمة العقارية بمنزلة الموافقة على نشرة الإصدار.

## سادساً: التزامات مؤسسة السوق المالية

أ- عند التقدم بطلب إلى الهيئة لطرح شهادات مساهمة عقارية، يجب على مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها الالتزام بالآتي:

١- أن تكون جهة الاتصال الرئيسة مع الهيئة في شأن طلب طرح شهادات المساهمة العقارية.

٢- بذل العناية المهنية اللازمة، والتأكد من أن المرخص له قد استوفى جميع المتطلبات النظامية وفقاً لهذه التعليمات.

ب- بعد موافقة الهيئة على الطرح والحصول على ترخيص مساهمة عقارية من الهيئة العامة للعقار، يجب على مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها الالتزام بالآتي:

- ١- العمل على إجراءات الطرح وجمع الأموال والإعلانات الترويجية المتعلقة بالطرح.
- ٢- التأكد من تقديم معلومات كافية إلى المستثمرين في المساهمة العقارية؛ لتمكينهم من اتخاذ قرار استثماري مبني على إدراك ودراية، وأن تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.
- ٣- التأكد من أن جميع الإعلانات ذات العلاقة بطرح شهادات المساهمة العقارية تستوفي المتطلبات ذات العلاقة في لائحة مؤسسات السوق المالية ولائحة أعمال الأوراق المالية واللوائح ذات الصلة.
- ٤- يجب أن تحتوي مستندات الطرح الخاص التي تُستخدم في الإعلان عن هذا الطرح على بيان واضح بالصيغة الواردة في الملحق (٤) من هذه التعليمات.
- ٥- التأكد من استيفاء الحصة العينية للشروط المنصوص عليها في نظام المساهمة العقارية ولائحته التنفيذية، وذلك عند جمع أموال المساهمة العقارية.
- ٦- أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة تسعين يوماً بحد أقصى.
- ٧- تقديم بيان إلى الهيئة بنتائج الطرح خلال عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح متضمناً الآتي:
  - أ- اسم المساهمة العقارية.
  - ب- اسم المرخص له.
  - ج- تاريخ نهاية فترة الطرح.
  - د- المبلغ الذي تم جمعه (بالريال السعودي).
  - هـ- عدد المساهمين، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.
- ٨- إذا لم يكتمل الطرح، فإنه يلغى وتعاد أموال المكتتبين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح، وتُسعر الهيئة بذلك.

## سابعاً: الالتزامات المستمرة لمؤسسة السوق المالية

يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم طرح من خلالها الالتزام بالآتي:

أ - إعداد سجل بالمساهمين وحفظه، وتزويد المرخص له بنسخة منه، على أن يتضمن الآتي:

- ١ - اسم المساهم، وعنوانه، وأرقام التواصل.
- ٢ - رقم الهوية الوطنية للمساهم، أو رقم إقامته أو جواز سفره، أو رقم سجله التجاري.
- ٣ - جنسية المساهم.
- ٤ - عدد الشهادات التي يملكها كل مساهم.
- ٥ - تاريخ تسجيل المساهم في السجل.
- ٦ - بيانات الحساب البنكي للمساهم.

ب - إشعار المساهم بصدور شهادة المساهمة العقارية عن المساهمة العقارية، التي تثبت تملك المساهم حصة في هذه المساهمة.

ج - تنفيذ مناقلات ملكية شهادة المساهمة العقارية بعد التحقق من تنازل مالك الشهادة الحالي عن حصته، والالتزام بالقيود المنصوص عليها في نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

د - تحديث سجل المساهمين فوراً بحيث يعكس أيّ تعديل لملكية المساهمين، وإشعار المرخص له بذلك.

## ثامناً: التزامات مؤسسة السوق المالية عند انتهاء مدة المساهمة العقارية

عند انتهاء المساهمة العقارية، يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم طرح من خلالها الالتزام

بإشعار الهيئة كتابياً خلال عشرة أيام من انتهاء مدة هذه المساهمة، على أن يتضمن الإشعار الآتي:

١ - اسم المساهمة العقارية.

٢ - اسم المرخص له.

٣- اسم مدير المساهمة العقارية.

٤- اسم مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها.

٥- عدد مالكي الشهادات، ونسب ملكيتهم في المساهمة العقارية.

٦- أي معلومات أخرى (إن وجدت).

### تاسعاً: سجل المساهمين

أ- يجوز لمؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) -بموجب عقد مكتوب- بإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من البند (سابعاً) من هذه التعليقات.

ب- تكون مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها مسؤولة عن أداء جميع مهامها فيما يتعلق بسجل المساهمين بموجب هذه التعليقات، وتظل مسؤولة في حال تكليف طرف آخر بذلك.

ج- يجب إتاحة سجل المساهمين لمعينة الهيئة أو الهيئة العامة للعقار عند طلبها ذلك، ويجب أن تُقدّم مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها إلى أي مساهم مجاناً عند الطلب شهادة مساهمة عقارية تُظهر جميع معلومات الملكية المرتبطة بالمساهم المعني فقط.

د- يجب على مؤسسة السوق المالية التي يتم الطرح من خلالها تحديث سجل المساهمين فوراً بحيث يعكس التغييرات في المعلومات المشار إليها في الفقرة (أ) من البند (سابعاً) من هذه التعليقات.

### عاشراً: الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

أ- يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ بالدفاتر والسجلات ذات الصلة بالطرح لجميع المساهمات العقارية التي طُرحت من خلالها لإثبات التزامها بهذه التعليقات.

ب- يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ في جميع الأوقات بسجل لجميع الشهادات الصادرة والملغاة، وبسجل محدّث يوضح الشهادات القائمة لكل مساهمة عقارية طُرحت من خلالها.

ج- دون الإخلال بما ورد في الفقرة (ب) من هذا البند، يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في هذه التعليمات مدة عشر سنوات ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك. وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أيّ دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أيّ إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات، يجب على مؤسسة السوق المالية التي تم الطرح من خلالها أن تحتفظ بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.

### حادي عشر: النفاذ

تكون هذه التعليمات نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.

## ملاحق تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية

### الملحق (١)

#### محتويات إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية

يجب أن تكون المعلومات التالية، حيثما تنطبق، موقعة ومؤرخة من المرخص له أو أحد المسؤولين المفوضين لديه ومؤسسة السوق المالية، وأن تقدّم إلى الهيئة قبل عشرة أيام على الأقل من التاريخ المقترح للطرح:

١. اسم المساهمة العقارية، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
٢. اسم المرخص له، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
٣. إقرار بأن المرخص له يرغب في إجراء طرح خاص وفقاً للبند (رابعاً) من هذه التعليمات.
٤. اسم مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها.
٥. رأس مال المساهمة العقارية.
٦. أسماء المساهمين بحصص عينية، ونسبة كل حصة عينية من إجمالي رأس مال المساهمة العقارية (إن وُجدت).
٧. إجمالي عدد شهادات المساهمة العقارية المراد طرحها.
٨. التواريخ المقترحة لبدء عملية الطرح وانتهائها.
٩. سعر الطرح لكل شهادة مساهمة عقارية (بالريال السعودي).
١٠. إجمالي قيمة الطرح (بالريال السعودي).
١١. مدة المساهمة العقارية.
١٢. عدد شهادات المساهمات العقارية التي سبق للمرخص له إصدارها خلال الاثني عشر شهراً الماضية.

١٣. المبلغ الأدنى اللازم سداً من كل مطروح عليه (إن وُجد).

١٤. تقارير المقيمين المعتمدين للعقار محل المساهمة العقارية.

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخ الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهددة بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات، الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].

## الملحق (٢)

### إقرار مؤسسة السوق المالية

(يقدم على الأوراق الرسمية لمؤسسة السوق المالية)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن،..... (اذكر اسم مؤسسة  
السوق المالية) (المشار إليها فيما بعد بـ «مؤسسة السوق المالية»)، نؤكد تعييننا من.....  
..... (اذكر اسم المرخص له) (المشار إليه فيما بعد بـ «المرخص له») (ل طرح شهادات  
المساهمة العقارية.

ونقر أيضاً، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المرخص  
له استوفى جميع الشروط ذات العلاقة اللازمة للقيام بالطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية،  
وأنه قدّم أو سوف يقدم إلى الهيئة جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها بموجب  
تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، وبصفة خاصة نؤكد أننا قد اتخذنا خطوات معقولة  
للتحقق من أن أعضاء الجهاز الإداري للمرخص له يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام  
السوق المالية ولوائح التنفيذ.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أي معلومات ذات علاقة مع الهيئات والجهات والوكالات  
المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأي جهات أخرى ذات علاقة.

تم توقيع هذه الوثيقة نيابةً عن مؤسسة السوق المالية من المفوض إليه التوقيع.

الاسم:.....

التوقيع:.....

التاريخ:.....

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخ الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].

## الملحق (٣)

### إقرار المرخص له

(يقدم على الأوراق الرسمية للمرخص له)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، بصفتنا (..... اذكر اسم المرخص له) نقر، مجتمعين ومنفردين، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المعلومات المضمّنة في مستندات الطرح التي سوف تُستخدم في الإعلان عنه مطابقة للحقيقة وصحيحة وواضحة وغير مضللة وليس فيها أي قصور من شأنه التأثير في فحوى تلك المعلومات.

ونقر أيضاً بأنه قد تم استيفاء جميع الشروط ذات العلاقة اللازمة للقيام بالطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية، وأنه جرى، أو سوف يجري، تقديم جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها إلى الهيئة بموجب تعليمات طرح شهادات المساهمة العقارية، وأننا نفهم طبيعة ومدى مسؤولياتنا وفقاً لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أي معلومات ذات علاقة مع الهيئات والجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأي جهات أخرى ذات علاقة.

الاسم: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

الاسم: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخ الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].

## الملحق (٤)

### البيان الواجب تضمينه في مستندات الطرح الخاص

يجب أن تحتوي مستندات الطرح الخاص على البيان الآتي:

«لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في تعليمات طرح شهادات المساهمة العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

وافقت هيئة السوق المالية على طرح شهادات المساهمة العقارية، ولا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاكتمال في شهادات المساهمة العقارية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالشهادات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم طلب مشورة مستشار مالي مرخص له».

## الملحق (هـ)

### محتويات نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية

على مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها عرض نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية باللغة العربية، وبطريقة سهلة الفهم والاستيعاب بالنسبة إلى المساهمين والمساهمين المحتملين، ويجب أن تشتمل نشرة الإصدار على المعلومات الآتية وفقاً للتسلسل الموضح في هذا الملحق:

#### محتويات صفحة الغلاف:

- أ) اسم المساهمة العقارية، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
- ب) اسم المرخص له، ورقم الترخيص وفقاً للترخيص الصادر عن الهيئة العامة للعقار.
- ج) اسم مؤسسة السوق المالية التي سيتم الطرح من خلالها.
- د) رأس مال المساهمة العقارية.
- هـ) أسماء المساهمين بحصص عينية، ونسبة كل حصة عينية من إجمالي رأس مال المساهمة العقارية (إن وُجدت).
- و) إجمالي عدد شهادات المساهمة العقارية.
- ز) سعر الطرح لكل شهادة مساهمة عقارية (بالريال السعودي).
- ح) إجمالي قيمة الطرح (بالريال السعودي).
- ط) حجم المبلغ الاحتياطي المضاف إلى رأس مال المساهمة العقارية لمقابلة أيّ مصاريف إضافية غير متوقعة (إن وُجد).
- ي) فترة الاكتتاب.
- ك) المبلغ الأدنى اللازم سداده من كل مطروح عليه (إن وُجد).

ل) مدة المساهمة العقارية.

م) يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً بإخلاء المسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:

«وافقت هيئة السوق المالية على طرح شهادات المساهمة العقارية، ولا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاكتتاب في شهادات المساهمة العقارية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالشهادات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم طلب مشورة مستشار مالي مرخص له».

ن) تاريخ إصدار نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية.

س) بيان يفيد بضرورة قراءة مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية.

## المحتويات داخل الغلاف:

١) وصف لغرض المساهمة العقارية، وأهدافها.

٢) الأصول العقارية، وتقييمها:

أ) وصف لنوع الأصل العقاري على أن يتضمن بيانات صك ملكية العقار محل المشروع.

ب) بيان تفصيلي لكل من:

١. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول المساهمة العقارية.

٢. قيمة التقييم للأصول المراد الاستثمار فيها.

٣. سعر شراء العقار.

٣) مخاطر الاستثمار في المساهمة العقارية:

أ) ملخص بالمخاطر الرئيسة التي ينطوي عليها الاستثمار في المساهمة العقارية.

ب) التنبيه على أن الاستثمار في المساهمة العقارية لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

٤) الاكتاب:

أ) تقديم معلومات كافية عن الاكتاب تشمل تاريخ بداية الاكتاب ونهايته.

ب) بيان الحد الأدنى للاكتاب (إن وُجد).

ج) تعهد من مؤسسة السوق المالية بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

٥) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات والأتعاب:

أ) يجب أن تتضمن هذه الفقرة إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها المساهمة العقارية بشكل تفصيلي؛ وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من رأس مال المساهمة العقارية مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم.

ب) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف المساهمة العقارية إلى رأس مال هذه المساهمة، على المساهمة العقارية والمساهمين، وذلك خلال عمر المساهمة، على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة.

ج) إقرار من المرخص له يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشتمل على جميع الرسوم المفروضة على المساهمة العقارية، وأن المرخص له سيتحمل أي رسم لم يُذكر.

٦) مناقلات شهادات المساهمة العقارية:

أ) وصف الأحكام المنظمة لنقل الشهادات إلى مستثمرين آخرين، والآلية المتبعة.

ب) النص على أن سجل المساهمين هو الدليل القاطع على ملكية الشهادات المثبتة فيه.

٧) مؤسسة السوق المالية التي سيتم طرح من خلالها:

أ) اسم مؤسسة السوق المالية، وعنوانها.

ب) بيان مهام مؤسسة السوق المالية، وواجباتها، ومسؤولياتها.

٨) المحاسب القانوني:

أ) اسم المحاسب القانوني للمساهمة العقارية (المسجل لدى هيئة السوق المالية)، وعنوانه.

ب) بيان مهام المحاسب القانوني، وواجباته، ومسؤولياته.

٩) تعارض المصالح:

يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تعارض في المصالح.

١٠) إقرارات المرخص له:

إقرار من المرخص له بالتزامه بأحكام نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية.

١١) المعلومات الأخرى:

أ) تضمين أي معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة)

للمرخص له وقت نشر نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية.

ب) إرفاق نموذج اتفاقية المساهمة بين المرخص له والمساهمين لأغراض المساهمة العقارية.

## الملحق (٦)

### إقرار مؤسسة السوق المالية

(يقدم على الأوراق الرسمية لمؤسسة السوق المالية)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن،.....(اذكر اسم مؤسسة السوق المالية)  
(المشار إليها فيما بعد بـ «مؤسسة السوق المالية»)، نؤكد تعييننا من (.....) اذكر اسم  
المرخص له) (المشار إليه فيما بعد بـ «المرخص له») لطرح شهادات المساهمة العقارية.  
ونقر أيضاً، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المرخص  
له استوفى جميع الشروط ذات العلاقة اللازمة للقيام بالطرح العام لشهادات المساهمة العقارية،  
وأنه قدّم أو سوف يقدم إلى الهيئة جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها بموجب تعليقات  
طرح شهادات المساهمة العقارية، وبصفة خاصة نؤكد أننا قد اتخذنا خطوات معقولة للتحقق  
من أن أعضاء الجهاز الإداري للمرخص له يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق  
المالية ولوائح التنفيذ.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أي معلومات ذات علاقة مع الهيئات والجهات والوكالات  
المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأي جهات أخرى ذات علاقة.  
تم توقيع هذه الوثيقة نيابةً عن مؤسسة السوق المالية من المفوض إليه التوقيع.

الاسم:.....

التوقيع:.....

التاريخ:.....

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخ الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].

## الملحق (٧)

### إقرار المرخص له

(يقدم على الأوراق الرسمية للمرخص له)

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، بصفتنا..... (اذكر اسم المرخص له) نقر، مجتمعين ومنفردين، بحد علمنا واعتقادنا (وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك)، بأن المعلومات المضمنة في مستندات الطرح التي سوف تُستخدم في الإعلان عنه مطابقة للحقيقة وصحيحة وواضحة وغير مضللة وليس فيها أي قصور من شأنه التأثير في فحوى تلك المعلومات.

ونقر أيضاً بأنه قد تم استيفاء جميع الشروط ذات العلاقة اللازمة للقيام بالطرح العام لشهادات المساهمة العقارية، وأنه جرى، أو سوف يجري، تقديم جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها إلى الهيئة بموجب تعليمات طرح شهادات المساهمة العقارية، وأنا نفهم طبيعة ومدى مسؤولياتنا وفقاً لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ.

وبهذا نفوض إلى الهيئة تبادل أي معلومات ذات علاقة مع الهيئات والجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأي جهات أخرى ذات علاقة.

الاسم:.....

التوقيع:.....

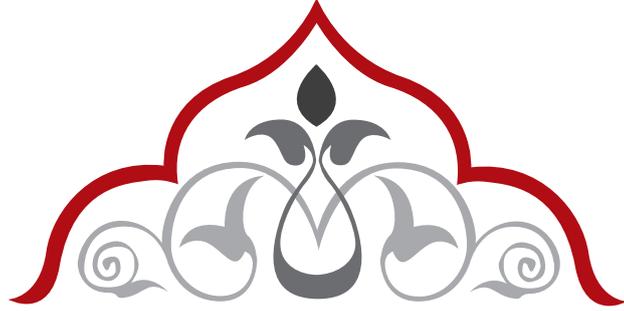
التاريخ:.....

الاسم:.....

التوقيع:.....

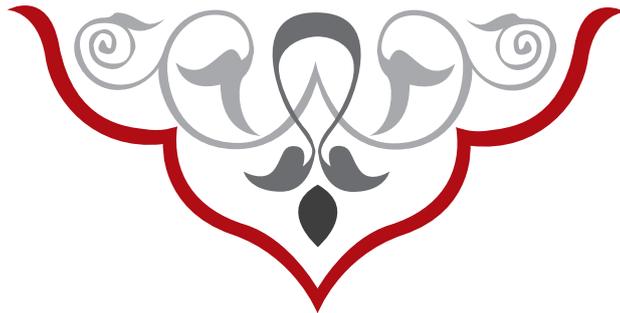
التاريخ:.....

[يقدم هذا الملحق إلكترونياً من خلال النظام الآلي الذي تحدده الهيئة لهذا الغرض، ويجب على المرخص له الاحتفاظ بالنسخ الأصلية (أو المصدقة متى ما كان ذلك ملائماً) مدة لا تقل عن عشر سنوات، ويجب عليه في حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بهذه المستندات الاحتفاظ بها إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة. ويجب أيضاً تقديم المستندات إلى الهيئة عند طلبها].



## الملاحم العامم لنظام المساهمات العقاريم

ملخص مبسط لأهم ما ورد في النظام ولائحته والقرارات والضوابط الملحقة بهما



## الملاح العامة لنظام المساهمة العقارية

### تعريف المساهمة العقارية:

هي مشروع تطوير عقاري يشترك فيه مجموعة من الأشخاص لأجل تحقيق منفعة، ويكون ذلك بتملك عقار وتطويره إلى سكني أو تجاري أو صناعي أو زراعي وغير ذلك، ثم بيع وإنهاء المساهمة، ولا يشمل ذلك الصناديق الاستثمارية العقارية.

### أهداف النظام:

- تنظيم نشاط المساهمة العقارية.
- رفع مستوى الشفافية والإفصاح في نشاط المساهمة العقارية.
- حماية حقوق جميع أطراف المساهمة العقارية.
- حوكمة المساهمة العقارية وتنظيمها وأتمتة جميع إجراءات طرح المساهمة حتى إنهاؤها (إقفالها).

### أثر النظام على القطاع العقاري:

- زيادة المعروض من المنتجات العقارية التجارية والسكنية.
- زيادة قنوات التمويل للمطورين العقاريين، والقنوات الاستثمارية للراغبين في الاستثمار.
- تعزيز ثقة المستثمرين في القطاع العقاري في المملكة.
- القضاء على المساهمة العقارية العشوائية وغير النظامية وحوكمة أعمال الرقابة والامتثال.
- خلق فرص استثمارية واعدة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة في السوق العقاري.
- استدامة نشاط التطوير العقاري وفتح فرص عمل في هذا النشاط.

### دور الهيئة العامة للعقار:

- تنظيم النشاط وفقاً لما يحدده النظام واللائحة.
- إصدار الترخيص وتعديله وإلغاؤه.

- تصنيف المساهمات العقارية بحسب الحجم أو النوع أو الموقع، ووضع الشروط والمتطلبات الملائمة والمدد الزمنية للمساهمة العقارية بحسب تصنيفها.
- وضع شروط تأهيل وتصنيف المطورين العقاريين لغرض طرح المساهمات العقارية.
- وضع شروط تأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية.
- وضع أسس تحدد استحقاقات المرخص له نظير أتعابه، وما يتقاضاه من عمولات.
- الرقابة والإشراف على المساهمات العقارية.

### دور هيئة السوق المالية:

- تنظيم سجل المساهمين الخاص بالمساهمة العقارية، وهو سجل تقييد فيه أسماء المساهمين وحصصهم وأي تغيير يحدث في ملكية حصصهم.
- الموافقة على طرح المساهمة العقارية لإعلان عنها وتسويقها وتحصيل القيمة المالية مقابل حصص المساهمة.
- إصدار شهادة المساهمة العقارية التي تثبت تملك المساهم حصة في المساهمة العقارية.

### أطراف المساهمة العقارية:

- المساهم: الشخص الذي يملك حصة مشاعة في المساهمة العقارية.
- المرخص له: مطور عقاري مؤهل ومصنف ومرخص من الهيئة العامة للعقار لممارسة نشاط المساهمات العقارية، ويكون مسؤول عن:
  - تجهيز كل ما يلزم من متطلبات وموافقات لإصدار الترخيص وفق اشتراطات اللائحة.
  - تعيين مدير المساهمة العقارية، والإشراف على أعماله، وتمكينه من القيام بواجباته.
  - تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي للمساهمة العقارية.
  - فتح حساب ضمان باسم المساهمة العقارية في أحد البنوك المرخص لها.

- تنفيذ الصرف من حساب الضمان وإدارته بناء على إجراءات الصرف.
- إبرام العقود اللازمة لمصلحة المساهمة العقارية.
- الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها وفق أحكام النظام واللائحة.
- بيع أصول المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.
- ترؤس الجمعية أو تعيين من يمثله في رئاستها.

### مدير المساهمة العقارية:

- الشخص المعين لإدارة المساهمة العقارية من قبل المرخص له ويعتبر هو المكلف بإدارة المساهمة العقارية؛ وفقاً للمسؤوليات التالية:
- التحقق من إيداع جميع العوائد في حساب الضمان.
  - توزيع أرباح المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.
  - إبلاغ المرخص له والهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على المساهمة العقارية.
  - مراجعة التقارير عن أعمال المقاول والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني في المساهمة العقارية، وأرشفتها.
  - الدعوة لعقد اجتماعات الجمعية.
  - تنفيذ عمليات بيع أصول المساهمة العقارية بناء على تفويض المرخص له وبحسب الإجراءات المنصوص عليها في اللائحة.
  - رفع التقارير الدورية لكل الأطراف المعنية، إلى كل من (الهيئة، والجمعية، والمرخص له).
  - مخاطبة الجهات فيما يتعلق بالمساهمة العقارية.
  - أي مهمة أخرى يكلفه بها المرخص له في حدود أعمال المساهمة العقارية.
- ويحق للمرخص له (المطور العقاري) وللهيئة العامة للعقار وللجمعية عزل مدير المساهمة العقارية وفق ما تحدده اللائحة في حال إساءته استخدام صلاحياته أو إخلاله بتنفيذ التزاماته، ولا يخل ذلك بأي عقوبة قد تفرض عليه جراء ذلك.

## جمعية المساهمين:

جمعية تتشكل من جميع المساهمين المسجلين في سجل المساهمة العقارية، يرأسها المرخص له (المطور العقاري) أو من يمثله، ويحق لجميع المساهمين حضور اجتماعاتها، ويمكن عقدها والتصويت على قراراتها إما حضورياً أو عن طريق وسائل التنقية الحديثة. وتختص بما يلي:

- الموافقة على إلغاء الترخيص وتصفية المساهمة العقارية أو بيعها.
- الموافقة على تعديل اتفاقية المساهمة.
- اعتماد القوائم المالية للمساهمة العقارية.
- التصويت على عزل مدير المساهمة العقارية.
- الموافقة على التصرف بالمبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية.
- الموافقة على الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها.

## الموافقة على طرح المساهمة العقارية وترخيصها:

- يحصل المطور العقاري على ترخيص المساهمة العقارية من الهيئة العامة للعقار لتكتسب المساهمة العقارية الشخصية الاعتبارية لها وتكون خاضعة لأحكام النظام واللائحة.
- يقوم المطور العقاري بأخذ الموافقة على طرح المساهمة العقارية والإعلان عنها وتسويقها وجمع القيمة المالية لحصص المساهمين من قبل هيئة السوق المالية.
- يشترط أن يكون العقار محل المساهمة العقارية مملوكاً بموجب صك ملكية ساري المفعول ثابتة سلامته، بناء على إفادة من الجهة التي أصدرته وحاصلاً على الموافقات اللازمة لتطويره من الجهات المختصة وفقاً لما ستحدده اللائحة.

## رأس مال المساهمة العقارية وحصص المساهمين:

- يحدد رأس مال المساهمة العقارية الذي على أساسه يحتسب عدد الحصص ومقدارها من خلال التكلفة التقديرية من قبل جهة تقييمية مرخصة بعد موافقة الهيئة العامة للعقار، وهيئة السوق المالية وفقاً لما ستحدده اللائحة.

- للهيئة اشتراط إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية بما لا يتجاوز (١٥٪) من تكلفتها التقديرية، وذلك لمقابلة أي مصاريف إضافية غير متوقعة، ويكون التصرف بالمبلغ الاحتياطي بموافقة الجمعية، ويعاد للمساهمين في حال عدم التصرف به.
- يحق للمساهم الاشتراك في المساهمة العقارية بحصة عينية أو نقدية.
- يقسم رأس مال المساهمة العقارية إلى حصص متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤولية المساهمين في حدود ما يملكون من حصص في المساهمة العقارية.
- يكون صافي أصول المساهمة العقارية من أصول ثابتة نقدية وعينية أو حقوق لدى الغير؛ مملوكة للمساهمة العقارية، وليس لدائني المساهمين أو المرخص له أو مدير المساهمة العقارية أي حق في أموال المساهمة العقارية أو أصولها عدا ما يملكونه من الحصص في المساهمة العقارية.
- يجب أن يكون للمطور العقاري المرخص له إقامة المساهمة؛ نسبة معينة في المساهمة تحددها اللائحة.
- يحق للمساهمين في المساهمة العقارية التصرف بحصصهم (بيع وشراء).
- يمنع النظام الإقراض من رأس مال المساهمة العقارية، ويتيح الاقتراض بضمان أموال أو أصول المساهمة العقارية على أن يتم تضمين اتفاقية المساهمة ذلك.
- يتم إيداع جميع العوائد المالية المتعلقة بالمساهمة العقارية مباشرة في حساب الضمان.

### إفقال المساهمة العقارية:

بعد الانتهاء من أعمال التطوير العقاري المحددة يتم تقييم أصول المساهمة العقارية من مقيمين معتمدين، وبيع أصول المساهمة العقارية عن طريق (البيع المباشر أو المزاد العلني) ثم توزيع أرباحها على المساهمين وفق حصصهم، وتنقضي المساهمة العقارية بإحدى الحالات الآتية:

- ١- بيعها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
- ٢- انقضاء المدة المحددة لها، ما لم تمدد وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

٣- استحالة تحقق الغرض الذي أسست من أجله.

٤- إلغاؤها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

٥- صدور حكم قضائي نهائي بتصفيته.

### الرقابة والمخالفات لنظام المساهمات العقارية:

- تتولى الهيئة العامة للعقار ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة، ولفرق الرقابة دخول المواقع والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بالنظام بما فيها مقر المرخص له، وعليهم ضبط المخالفات والتحفظ على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها وفقاً لإجراءات الضبط، ويمكن للهيئة الاستعانة بالجهات الأمنية عند الحاجة.

- تتفاوت عقوبات المخالفات حسب المخالفة وتشمل: الإنذار، إيقاف الترخيص مدة لا تزيد على سنة أو إلغاءه، وغرامات تصل إلى (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال، ومنع المرخص له أو مدير المساهمة العقارية من القيام مستقبلاً بأي عمل مرتبط بالمساهمات العقارية لمدة تصل إلى (١٠) عشر سنوات، كما تصل عقوبة بعض المخالفات إلى السجن لمدة تصل (ثلاث) سنوات، وتحال بعض المخالفات إلى النيابة العامة للتحقيق فيها والادعاء فيها أمام المحكمة المختصة.

- تقوم الهيئة العامة للعقار بتكوين لجنة للنظر في المخالفات وإيقاع العقوبات من بين أعضائها مستشار شرعي أو نظامي.

### الفرق بين المساهمة العقارية والصندوق الاستثماري:

| هيئة السوق المالية                        | الهيئة العامة للعقار     |                    |         |   |
|---|--------------------------|--------------------|---------|---|
| صناديق الاستثمار العقاري المتداول «الريت» | صناديق الاستثمار العقاري | المساهمات العقارية | العناصر | م |

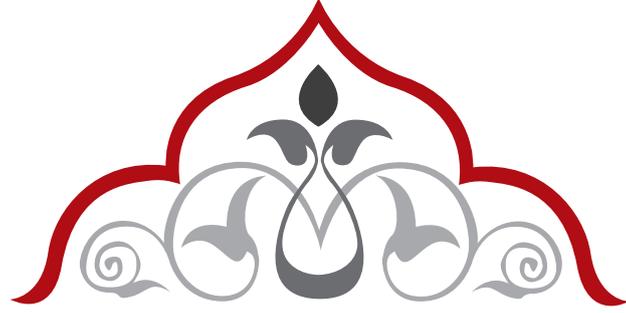
| هيئة السوق المالية   |  | الهيئة العامة للعقار                                       |                 |                |    |
|--|--|--|-----------------|----------------|----|
| المشاركون من خلال اشتراك نقدي فقط أو نقدي عيني معاً                      | المشاركون من خلال اشتراك نقدي فقط أو نقدي وعيني معاً أو عيني فقط   | المساهمون من خلال مساهمات نقدية وعينية معاً                | الاقتراض        | خيارات التمويل | ٠١ |
| الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري | التطوير الأولي ثم البيع.<br>التطوير الإنشائي ثم البيع.<br>التطوير الأولي أو الإنشائي. بهدف التأجير لمدة محددة ومن ثم البيع.<br>تملك عقارات مطورة تطويراً إنشائياً بهدف التأجير لمدة زمنية محددة، ومن ثم البيع. | تملك عقار ثم تطويره ثم البيع                               |                 | الأغراض        | ٠٢ |
| مشروع أو أكثر مدر للدخل  | مشروع أو أكثر.   | مشروع واحد فقط   | عدد المشاريع    |                | ٠٣ |
| مدة طويلة  | مدة قصيرة إلى متوسطة.  | مدة قصيرة  | مدة الاستثمار   |                | ٠٤ |
| داخل المملكة وخارجها   | داخل المملكة وخارجها.  | داخل المملكة   | مكان الاستثمار  |                | ٠٥ |
| عن طريق تداول  | عن طريق مدير الصندوق.  | وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية | طريقة التداول   |                | ٠٦ |
| مدير الصندوق   | مدير الصندوق.  | المرخص له «المطور العقاري» بالمساهمة العقارية              | المسؤول المباشر |                | ٠٧ |
| أمين حفظ مستقل   | أمين حفظ مستقل.  | حساب الضمان باسم المساهمة                                  | ضمان الحقوق     |                | ٠٨ |

| هيئة السوق المالية  |  | الهيئة العامة للعقار  |                          |
|---|--|---|--------------------------|
| تنظيم كل ما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية | تنظيم كل ما يتعلق بصناديق الاستثمار العقاري وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية. | الموافقة على المساهمة + الموافقة على رأس مال المساهمة + إصدار شهادة المساهمة + تنظيم ما يتعلق بجمع الأموال لغرض طرح المساهمة العقارية   | دور هيئة السوق المالية   |
| أمين حفظ مستقل  | أمين حفظ مستقل   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- إصدار الترخيص وتعديله وإلغاؤه، وتحديد اللائحة الشروط والمتطلبات والإجراءات اللازمة لذلك.</li> <li>- تصنيف المساهمات العقارية بحسب الحجم أو النوع أو الموقع، ووضع الشروط والمتطلبات الملائمة والمدد الزمنية للمساهمة العقارية بحسب تصنيفها.</li> <li>- وضع شروط تأهيل وتصنيف المطورين العقاريين لغرض طرح المساهمات العقارية.</li> <li>- وضع شروط وتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية.</li> <li>- وضع أسس تحدد استحقاقات المرخص له نظير أتعابه، وما يتقاضاه من عمولات.</li> <li>- الرقابة والإشراف على المساهمات العقارية.</li> </ul> | دور الهيئة العامة للعقار |

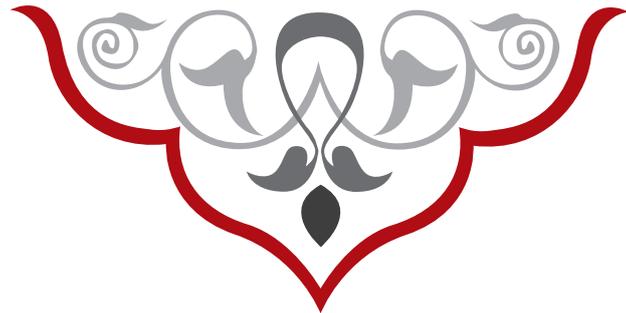
| هيئة السوق المالية |              | الهيئة العامة للعقار  |                             |
|--------------------|--------------|---|-----------------------------|
| مدير الصندوق       | مدير الصندوق | <p>- لغرض ترخيص المساهمة المرخص له «المطور العقاري» وهو الشخص الحاصل على الترخيص من الهيئة العامة للعقار.</p> <p>- لغرض طرح المساهمة حسب نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية</p> | <p>مقدم الطلب</p> <p>١١</p> |

## المصادر والمراجع

- ١- موقع هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.
- ٢- موقع المركز الوطني للوثائق والمحفوظات.
- ٣- نظام المساهمات العقارية.
- ٤- اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية.
- ٥- تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.
- ٦- ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية.
- ٧- موقع الهيئة العامة للعقار.
- ٨- موقع هيئة السوق المالية.



## فهرس المحتويات



## فهرس المحتويات

|    |   |
|----|---|
| ٣  | مقدمة الجمعية   |
| ٥  | مقدمة المعتنين  |
| ٦  | سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولوائحه   |
| ٧  | أداة إصدار نظام المساهمات العقارية  |
| ٩  | أداة إصدار اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية                                     |
| ١٠ | نبذة تاريخية عن تنظيم المساهمات العقارية  |
| ١٣ | نظام المساهمات العقارية ولائحته التنفيذية   |
| ١٤ | الفصل الأول: تعريفات وأحكام عامة  |
| ١٤ | المادة (١) [التعريفات]  |
| ١٥ | المادة (٢) [أهداف النظام]   |
| ١٥ | المادة (٣) [اختصاصات الهيئة العامة للعقار]  |
| ١٧ | المادة (٤) [اشتراط ترخيص المساهمة العقارية]   |
| ٢٠ | الفصل الثاني: الترخيص والاشترابات   |
| ٢٠ | المادة (٥) [وجوب كون المرخص له مؤهلاً من الهيئة]  |
| ٢٠ | المادة (٦) [تحديد رأس مال المساهمة العقارية]  |
| ٢٠ | المادة (٧) [جواز اشتراط الهيئة مبلغ احتياطي لرأس مال المساهمة العقارية]                   |
| ٢١ | المادة (٨) [حق المساهم في تحديد نوع الاشتراك]   |
| ٢٢ | المادة (٩) [تقسيم رأس المال، وتنظيم سجل المساهمين]  |
| ٢٢ | المادة (١٠) [الإقراض والاقتراض من رأس مال المساهمة العقارية]                              |
| ٢٣ | المادة (١١) [أحكام صافي أصول المساهمة العقارية]   |
| ٢٣ | المادة (١٢) [مقدار نسبة المرخص له في المساهمة، وعدم جواز تصرفه فيها بخلاف بقية المساهمين] |
| ٢٤ | الفصل الثالث: إدارة المساهمة العقارية   |
| ٢٤ | المادة (١٣) [مسؤولية واختصاص المرخص له]   |
| ٢٥ | المادة (١٤) [إشراف المرخص له على أعمال مدير المساهمة العقارية]                            |
| ٢٥ | المادة (١٥) [فتح المرخص له حساب ضمان بنكي باسم المساهم العقارية]                          |
| ٢٥ | المادة (١٦) [إصدار هيئة السوق المالية شهادات المساهمة]                                    |
| ٢٦ | المادة (١٧) [اكتساب المساهمة العقارية صفة الشخصية الاعتبارية]                             |
| ٢٦ | المادة (١٨) [شروط تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي واختصاصاتها]                          |

- المادة (١٩) [مدير المساهمة العقارية وشروطه واختصاصاته] ..... ٢٧
- المادة (٢٠) [عزل مدير المساهمة العقارية] ..... ٢٨
- المادة (٢١) [تعارض المصالح] ..... ٢٩
- الفصل الرابع: جمعية المساهمين ..... ٣٠
- المادة (٢٢) [تشكيل جمعية المساهمين واختصاصاتها] ..... ٣٠
- المادة (٢٣) [انعقاد جمعية المساهمين] ..... ٣٠
- المادة (٢٤) [رئاسة اجتماعات جمعية المساهمين ومن له حق حضورها] ..... ٣١
- المادة (٢٥) [النصاب اللازم لاجتماعات جمعية المساهمين] ..... ٣١
- المادة (٢٦) [جواز انعقاد اجتماعات جمعية المساهمين بوسائل التقنية الحديثة] ..... ٣١
- الفصل الخامس: إنهاء المساهمة العقارية ..... ٣٢
- المادة (٢٧) [عدم جواز بيع أصول المساهمة العقارية إلا بعد التقييم المعتمد] ..... ٣٢
- المادة (٢٨) [طرق بيع أصول المساهمة العقارية] ..... ٣٣
- المادة (٢٩) [بقاء الصفة الاعتبارية للمساهمة العقارية وحالات انقضاءها] ..... ٣٣
- المادة (٣٠) [وجوب إيداع العوائد المالية للمساهمة العقارية في حساب الضمان] ..... ٣٣
- الفصل السادس: المخالفات والعقوبات ..... ٣٥
- المادة (٣١) [إجراءات ضبط المخالفات] ..... ٣٥
- المادة (٣٢) [العقوبات المترتبة على من يخالف أحكام النظام أو اللائحة] ..... ٣٦
- المادة (٣٣) [لجنة النظر في المخالفات واختصاصاتها] ..... ٣٦
- المادة (٣٤) [التظلم من قرارات لجنة النظر في المخالفات] ..... ٣٧
- المادة (٣٥) [عقوبة طرح المساهمة دون ترخيص، أو اتخاذ قرار مع وجود تعارض للمصالح، أو بيع الأصول قبل التقييم المعتمد، أو عدم إيداع العوائد المالية في حساب الضمان، وإحالتها للجهة المختصة] ..... ٣٧
- الفصل السابع: أحكام ختامية ..... ٣٨
- المادة (٣٦) [اختصاص هيئة السوق المالية بتنظيم جمع أموال المساهمة العقارية] ..... ٣٨
- المادة (٣٧) [إصدار لائحة النظام] ..... ٣٨
- المادة (٣٨) [نشر النظام] ..... ٣٨
- ضوابط حساب الضمان للمساهمات العقارية ..... ٣٩**
- الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية ..... ٤٤**

|    |  |
|----|--|
| ٥٢ | تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية والملاحق التابعة لها     |
| ٥٣ | تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية                          |
| ٦٢ | الملحق (١) محتويات إشعار الطرح الخاص لشهادات المساهمة العقارية |
| ٦٤ | الملحق (٢) إقرار مؤسسة السوق المالية                           |
| ٦٦ | الملحق (٣) إقرار المرخص له                                     |
| ٦٨ | الملحق (٤) البيان الواجب تضمينه في مستندات الطرح الخاص         |
| ٦٩ | الملحق (٥) محتويات نشرة إصدار شهادات المساهمة العقارية         |
| ٧٣ | الملحق (٦) إقرار مؤسسة السوق المالية                           |
| ٧٥ | الملحق (٧) إقرار المرخص له                                     |
| ٧٧ | الملاحق العامة لنظام المساهمات العقارية                        |
| ٨٧ | المصادر والمراجع   |
| ٨٨ | فهرس المحتويات   |