

نسخة محدثة بتاريخ ٢٤/٤/١٤٤٦ هـ



الجمعيّة العلميّة القضائيّة الشّعبية

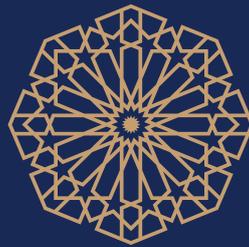
# نظام الوساطة العفائية

ولوائح التنفيذ والتنظيمية

مجمع الفهارس

اعتنى به

عمر بن محمد بن سليمان الجمّاز  
القاضي في محاكم القضاء العامّ



يمكنكم الضغط هنا للحصول على آخر تحديث

# مكتبة الحقوق

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.

وتشرف الجمعية -ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها- أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من **«نظام الوساطة العقارية ولوائح التنفيذ والتنظيمية»**، 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؛ وهو صاحب الفضيلة/ عمر بن محمد بن سليمان الجهاز - القاضي بمحاكم القضاء العام - وفقه 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



قضاء

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 المعني

الحمد لله المستعان المعين، والصلاة والسلام على الهادي الأمين، بعثه الله هدى ورحمة للعالمين،  
نبينا محمد عليه وعلى آله وصحبه أفضل الصلاة وأتم التسليم، أما بعد:

فقد صدر المرسوم الملكي رقم (م/ ١٣٠) وتاريخ ٣٠/ ١١/ ١٤٤٣ هـ، المتضمن الموافقة على  
نظام الوساطة العقارية، ونُشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٣/ ١٢/ ١٤٤٣ هـ.

ثم أُلحقت به لائحته التنفيذية الصادرة من مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار، بالقرار رقم:  
١٣٢/ ق، وتاريخ: ٢٤/ ٠٦/ ١٤٤٤ هـ، ونشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/ ٠٦/ ١٤٤٤ هـ.

ثم أصدر مجلس الهيئة من بعدها اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية، بالقرار رقم  
١/ ٢٣/ م/ ٢٣، وتاريخ ٠١/ ١٢/ ١٤٤٤ هـ، ومن ثم أصدر المجلس اللائحة التنظيمية  
للاستشارات والتحليلات العقارية بالقرار رقم ١٩١٢، وتاريخ ١٩/ ٠٥/ ١٤٤٥ هـ.

وقد روعي في الاعتناء بها في هذا الإصدار الآتي:

أولاً: المحافظة على نص النظام واللوائح كما نُشرت.

ثانياً: ربط مواد اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية بالمواد المتعلقة بها من النظام.

ثالثاً: إرفاق اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية، واللائحة التنظيمية للاستشارات  
والتحليلات العقارية، والإشارة إلى ما يرتبط بها من مواد النظام.

رابعاً: وضع روابط إلكترونية مباشرة من نصوص المواد النظامية واللائحية التي تشير  
لغيرها إلى المواد المشار إليها. مع وضع روابط راجعة أمام عناوين المواد وفق هذا الترميز: (ن =  
نظام الوساطة العقارية، ل = اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية، ش = اللائحة التنظيمية  
للاستشارات والتحليلات العقارية، ز = اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية).

خامساً: العمل على فهرسة موضوعية لجميع مواد النظام، تعين على الوصول إلى موضوع المادة وفهم المراد منها، وتمييزها عن المواد المشابهة لها، ووضع روابط مباشرة في كل صفحة - في النسخة الإلكترونية - إلى الفهارس.

ختاماً، يجدر التنويه إلى أنه لا يُستغنى عن الرجوع إلى الوثائق الأصلية للنظام واللائحة، وإنما المراد من هذا الإصدار المساهمة في الوصول إلى الحكم النظامي والتسهيل على الممارسين والمهتمين. كما أسبغ وافر الشكر والثناء إلى الجمعية العلمية القضائية (جمعية قضاء) على مساهماتهم الفاعلة في المجال القضائي، واهتمامهم وعنايتهم بهذا الإصدار، والله الموفق.

عمر بن محمد بن سليمان الجمّاز

القاضي في محاكم القضاء العام

٢٠/٠٢/١٤٤٦هـ

## سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولوائحه

أداة الإصدار أو التعديل	النوع	الوثيقة أو المادة
أولاً: النظام:		
المرسوم الملكي رقم (م/ ١٣٠) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣هـ قرار مجلس الوزراء (٦٧٩) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٣هـ		إصدار نظام الوساطة العقارية
ثانياً: اللوائح:		
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (١٣٢/ق) وتاريخ ٢٤/٠٦/١٤٤٤هـ		إصدار اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية
قرار رئيس مجلس الهيئة العامة للعقار رقم (٥/٢٣/م/٢٣)، وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٤هـ	إضافة	المادة (٣) الفقرة (٥)
قرار رئيس مجلس الهيئة العامة للعقار رقم (٥/٢٣/م/٢٣)، وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٤هـ	إضافة	المادة (٤) الفقرة (٥)
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٣/م/٢٣/١) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٤هـ		إصدار اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (١٩١٢) وتاريخ ١٩/٠٥/١٤٤٥هـ		إصدار اللائحة التنظيمية للاستشارات والتحليلات العقارية

### مراسيم وقرارات الإصدار:

١. المرسوم الملكي رقم (م/ ١٣٠) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣هـ.
٢. قرار مجلس الوزراء (٦٧٩) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٣هـ.
٣. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (١٣٢/ق) وتاريخ ٢٤/٠٦/١٤٤٤هـ.
٤. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (١/٢٣/م/٢٣) ٠١/١٢/١٤٤٤هـ.
٥. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (١٩١٢) وتاريخ ١٩/٠٥/١٤٤٥هـ.
٦. قرار رئيس مجلس الهيئة العامة للعقار رقم (٥/٢٣/م/٢٣) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٤هـ.

## ديباجة إصدار نظام الوساطة العقارية

المرسوم الملكي رقم (م/ ١٣٠) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣هـ

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 قرار مجلس الشورى رقم (٧٠/١٣) بتاريخ ٢/٥/١٤٤٣هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٧٩) بتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٣هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على نظام الوساطة العقارية، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على الوسطاء العقاريين، ومقدمي الخدمة العقارية، الممارسين للنشاط عند نفاذ النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا المرسوم- تنظيم أوضاعهم وفقاً لأحكامه خلال (١٨٠) يوماً من تاريخ نفاذه.

ثالثاً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء ووزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة -كل فيما يخصه- تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

قرار مجلس الوزراء رقم (٦٧٩) وتاريخ ٢٩ / ١١ / ١٤٤٣ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي رقم ٢٩٦٠٥ وتاريخ ١٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ،  
المشتملة على خطاب الهيئة العامة للعقار رقم ٢٤٠١٩١ وتاريخ ٢٨ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ، في شأن  
مشروع نظام الوساطة العقارية.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.

وبعد الاطلاع على لائحة تنظيم المكاتب العقارية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٤)  
وتاريخ ٧ / ٣ / ١٣٩٨ هـ.

وبعد الاطلاع على تنظيم الهيئة العامة للعقار، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩)  
وتاريخ ٢٥ / ٤ / ١٤٣٨ هـ.

وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (٧٢) وتاريخ ١٧ / ٢ / ١٤٤٢ هـ، ورقم (٤٨٤) وتاريخ  
١ / ٨ / ١٤٤٢ هـ، ورقم (٧٧٤) وتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٤٤٢ هـ، ورقم (٤٠٨) وتاريخ ٩ / ٩ / ١٤٤٣ هـ،  
المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (١١-٤٦ / ٤٣ /  
د) وتاريخ ١١ / ١٠ / ١٤٤٣ هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (١٣ / ٧٠) وتاريخ ٢ / ٥ / ١٤٤٣ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١٠٢٨٨) وتاريخ  
٢٣ / ١١ / ١٤٤٣ هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على نظام الوساطة العقارية، بالصيغة المرافقة.

ثانياً: على الوسطاء العقاريين، ومقدمي الخدمة العقارية، الممارسين للنشاط عند نفاذ النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار- تنظيم أوضاعهم وفقاً لأحكامه خلال (١٨٠) يوماً من تاريخ نفاذه.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

ثالثاً: تكون ممارسة مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار لصلاحياته الواردة في الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار- بالاتفاق مع وزارة المالية، ومركز تنمية الإيرادات غير النفطية، وذلك إلى حين صدور (لائحة ممارسة الهيئات والمؤسسات العامة وما في حكمها فرض المقابل المالي للخدمات والأعمال التي تقدمها)، والعمل بها.

رئيس مجلس الوزراء

## ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية

قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (١٣٢/ق) وتاريخ ٢٤ / ٠٦ / ١٤٤٤ هـ

إن مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً.

وبناءً على المادة (الثالثة والعشرين) من نظام الوساطة العقارية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ٣٠ / ١١ / ١٤٤٣ هـ، والتي نصت على «يصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام، وتشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام».

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية بالصيغة المرفقة.

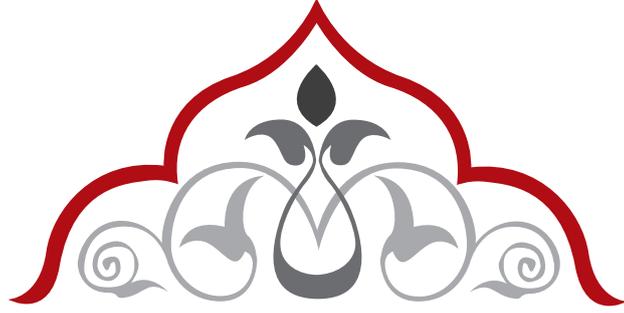
ثانياً: نشر اللائحة في الجريدة الرسمية، ويُبلَّغ من يلزم لإنفاذها والعمل بموجبها.

والله الموفق.

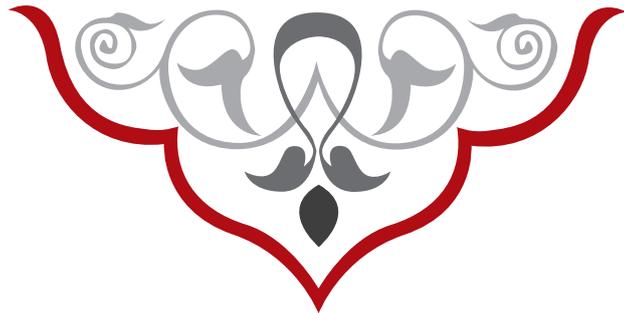
وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

ماجد بن عبد الله الحقييل



# نظام الوساطة العقارية ولوائحه التنفيذية والتنظيمية



## المادة الأولى:

ش (1) ز (1)

لغرض تطبيق أحكام النظام، يكون للألفاظ والعبارات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام الوساطة العقارية.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الوساطة العقارية: ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها؛ وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الإلكترونية من خلال وسائل التقنية؛ كالمواقع الإلكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها.

الخدمات العقارية: الأنشطة المتعلقة بالعقار والتسويق له وإدارته وبيعه وبيع منفعه وتأجير، ومن ذلك: التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، وإدارة المرافق، والمزادات العقارية، والإعلانات العقارية، والاستشارات والتحليلات العقارية.

الخدمات العقارية المكتملة: أنشطة يرخص لها وفق أنظمة خاصة.

الصفقة العقارية: بيع أو شراء أو تأجير العقار أو منفعه.

عقد الوساطة: اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الوساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية.

الوسيط العقاري: شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية وفقاً لأحكام النظام.

العمولة: مبلغ يستحقه الوسيط العقاري مقابل الوساطة العقارية.

التسويق العقاري: ترويج منتج عقاري باستخدام الوسائل الدعائية والإعلانية.

إدارة الأملاك: تولى الشؤون المالية والإدارية للعقار نيابة عن مالكة أو مالك منفعته.

إدارة المرافق: تولى الشؤون الفنية للعقار نيابة عن مالكة أو مالك منفعته، مثل إدارة الشبكات الداخلية كالمياه والغاز والكهرباء وتكييف الهواء والهاتف وشبكات الكمبيوتر والتلفاز والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار والتخلص من النفايات والمخلفات وتسليم البريد أو الطرود أو البضائع ونحوها.

المزادات العقارية: نشاط المزايدة العلنية على عقار من أجل بيعه أو بيع منفعته أو تأجيره؛ للوصول بثمنه إلى أعلى قدر. ويشمل ذلك المزادات الإلكترونية.

الضمان: مبلغ يدفعه المستأجر على سبيل الأمانة؛ لتعويض مالك العقار أو المنفعة عن أي ضرر داخل في ضمانه المستأجر وواقع بسببه.

## اللائحة

### المادة الأولى

١- يكون للألفاظ والمصطلحات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها في المادة (الأولى) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/ ١٣٠) في ٣٠ / ١١ / ١٤٤٣ هـ، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

٢- يُقصد بالألفاظ والمصطلحات التالية -أيما وردت- في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الترخيص: تحويل صادر من الهيئة للشخص الطبيعي أو الاعتباري لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية.

ترخيص الإعلان العقاري: تحويل صادر من الهيئة للإعلان المرئي أو المقروء أو المسموع للتصرف في العقار بأي وسيلة كانت.

طالب الترخيص: من يتقدم إلى الهيئة بطلب الترخيص.

اللجنة: لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة وإيقاع العقوبات.  
المنصة الإلكترونية: منصة إلكترونية تابعة للهيئة العامة للعقار.  
المدير المسؤول: المدير المفوض نظاماً بإدارة المنشأة.

### المادة الثانية:

يهدف النظام إلى تنظيم الوساطة العقارية والخدمات العقارية.

### المادة الثالثة:

تسري أحكام النظام على كل من يمارس الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، أو يتعامل بهما، أو يستفيد منهما.

### المادة الرابعة:

١- لا تجوز ممارسة الوساطة العقارية ولا تقديم الخدمات العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة. وتحدد اللائحة أحكامه، وشروطه، وإجراءاته، ومدته، وتجديده.  
٢- للوسيط العقاري تقديم خدمات عقارية مكتملة، وفقاً للفقرة (٦) من المادة (السادسة) من النظام، وذلك بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، ووفقاً لما تحدده اللائحة من ضوابط.

## اللائحة

### الفصل الأول: أحكام وشروط وإجراءات الترخيص

#### المادة الثانية

- ١- تضع الهيئة دليلاً لتصنيف التراخيص التي تصدرها، وفقاً لمعايير محددة يصدرها المجلس.
- ٢- تقتصر ممارسة النشاط للمُرخص له في حدود الترخيص.
- ٣- على جميع العاملين الممارسين للخدمات العقارية في المنشآت المرخصة لممارسة النشاط اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط قبل ممارستهم، وتسجيلهم في المنصة الإلكترونية.
- ٤- تقتصر ممارسة خدمات (إدارة المرافق، إدارة الأملاك، المزادات العقارية)، على المنشآت المرخصة.

### المادة الثالثة

يُشترط للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الطبيعيين (الأفراد) توافر الشروط التالية:

- ١- بلوغ سن الـ (١٨) عامًا.
- ٢- أن يكون طالب الترخيص كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُحلَّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- ٣- اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط.
- ٤- استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.
- ٥- أي شروط أخرى ينص عليها في اللوائح التنظيمية<sup>(١)</sup>.

### المادة الرابعة

يُشترط للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الاعتباريين (المنشآت) توافر الشروط التالية:

- ١- وجود سجل تجاري ساري الصلاحية مُتضمنًا الأنشطة المراد الترخيص لها.
- ٢- أن يكون المدير المسؤول كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُحلَّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- ٣- أن يكون المدير المسؤول مؤهلاً لممارسة النشاط وفق ما تحدده الهيئة.
- ٤- استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.
- ٥- أي شروط أخرى ينص عليها في اللوائح التنظيمية<sup>(٢)</sup>.

### المادة الخامسة

١- يقدم طالب الترخيص أو وكيله، للهيئة طلب الترخيص للنشاط، مرفقًا به البيانات والمتطلبات الآتية:

- أ- رقم الهوية للأفراد أو السجل التجاري للمنشآت.
- ب- بيانات التواصل.
- ج- العنوان الوطني.

(١) أضيفت هذه الفقرة بموجب قرار رئيس مجلس الهيئة العامة للعقار رقم: ٥/٢٣/م/٢٣، وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٤ هـ.

(٢) أضيفت هذه الفقرة بموجب قرار رئيس مجلس الهيئة العامة للعقار رقم: ٥/٢٣/م/٢٣، وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٤ هـ.

ويُشترط للمنشآت - إضافة لما سبق - تحديد المدير المسؤول.

٢- يتم دراسة طلب الترخيص والتحقق منه خلال مدة لا تتجاوز (سبعة) أيام عمل، من اكتمال الطلب.

٣- للهيئة عند دراسة طلب الترخيص وحال الحاجة لأي بيانات أو مستندات إضافية ترى ضرورتها، إشعار طالب الترخيص، وعليه استكمال ما يلزم خلال مدة لا تتجاوز (سبعة) أيام عمل من تاريخ إبلاغه بذلك، وإلا عدّ الطلب مرفوضاً.

٤- تصدر الهيئة الترخيص لطالبه، أو ترفض الترخيص مع ذكر مسببات الرفض وإفادة مقدم الطلب بذلك.

٥- في حال تم رفض طلب الترخيص، تُعيد الهيئة المقابل المالي لطالبه.

#### المادة السادسة

يلتزم الوسيط العقاري ومقدم الخدمة العقارية بالحصول على ترخيص الإعلان العقاري لكل إعلان، بعد استيفاء المقابل المالي لذلك، وتصدر الهيئة الترخيص بعد اكتمال الطلب.

#### الفصل الثاني: مدة الترخيص وتجديده وحالات انقضائه

#### المادة السابعة

تكون مدة الترخيص (سنة)، ويجوز تمديدها لمدة لا تتجاوز (خمس) سنوات.

#### المادة الثامنة

يجدد الترخيص بناءً على طلب يقدمه الوسيط العقاري للهيئة، خلال مدة (ستين) يوماً قبل تاريخ انتهائه، وبعد استيفاء المقابل المالي للتجديد.

#### المادة التاسعة

١- للمرخص له طلب إلغاء الترخيص، وتبت الهيئة في الطلب خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أيام عمل.

٢- لا يجوز البت في طلب إلغاء الترخيص، حال اكتشاف مخالفة لأحكام النظام واللائحة، ويوقف البت في الطلب لحين صدور قرار نهائي بشأن المخالفة.

#### المادة العاشرة

ينقضي الترخيص في الأحوال التالية:

١- انتهاء مدة الترخيص.

٢- الوفاة للأفراد، أو انقضاء الصفة الاعتبارية للمنشآت.

٣- إلغاء الترخيص بناءً على طلب المرخص.

٤- فقدان أحد أحكام أو شروط الترخيص.

٥- صدور حكم أو قرار نهائي بإلغاء الترخيص.

المادة الحادية عشرة

لا يترتب على تعليق الترخيص أو إلغائه استرداد المقابل المالي المدفوع للترخيص.

### المادة الخامسة:

تتولى الهيئة ما يلي:

١- إعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية الواردة في النظام.

٢- إعداد برامج وآليات للتحفيز على ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية المشمولة بأحكام النظام.

٣- تحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري.

٤- إعداد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.

٥- إعداد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.

## اللائحة

### الفصل الثالث: سجل الوسطاء العقاريين

المادة الثانية عشرة

١- تنشئ الهيئة سجلاً تقيد فيه الوسطاء العقاريين المرخصين، والمؤهلين التابعين للمنشآت المرخصة.

٢- تكون بيانات السجل متاحة للاستعلام، وفق ما تحدده الهيئة.

ن(٤)

### المادة السادسة:

يتولى المجلس المهتم الآتية:

- ١- اعتماد اللوائح التنظيمية للنشاطات والخدمات المشمولة باختصاصات الهيئة، وفقاً لأحكام النظام.
- ٢- اعتماد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.
- ٣- تحديد المقابل المالي للتراخيص التي تصدرها الهيئة بناءً على النظام وتجديدها.
- ٤- اعتماد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.
- ٥- تحديد الخدمات العقارية التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وضوابط ذلك وشروطه.
- ٦- تحديد الخدمات العقارية المكتملة التي يمكن للوسيط العقاري تقديمها، وذلك بالاتفاق مع الجهات المرخصة لها.

#### اللائحة

#### المادة الثالثة عشرة

مع مراعاة الأنظمة الخاصة بالخدمات العقارية المكتملة - وهي الأنشطة المتعلقة بالعقار ولها أنظمة خاصة بها وتخضع لإشراف جهات أخرى -، يجوز للوسيط العقاري تقديم الخدمات العقارية المكتملة وفق الضوابط التالية:

- ١- الحصول على ترخيص الخدمة العقارية المكتملة من الجهة المختصة، وأن يكون الترخيص ساريًا.
- ٢- أن يكون طالب تقديم الخدمة مرخصاً لدى الهيئة بتقديم الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية.
- ٣- الحصول على موافقة الهيئة على تقديمها.
- ٤- الإفصاح كتابةً للمستفيد من الخدمة عن احتمالية تعارض المصالح عند تقديم الخدمة العقارية المكتملة مع ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية.

#### المادة السابعة:

- ١- يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، وأن يودع الوسيط نسخة من العقد لدى الهيئة، ولا يُحتج به إلا بذلك، وتحدد اللائحة إجراءات الإيداع.

٢- يجب أن يكون عقد الوساطة محدد المدة، وإذا لم يُتفق عليها في العقد فتكون (تسعين) يوماً من تاريخ إبرامه.

## اللائحة

### الفصل الرابع: ضوابط ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية

#### المادة الرابعة عشرة

يلتزم الوسيط العقاري بالآتي:

- ١- الإفصاح كتابةً لأطراف عقد الوساطة العقارية عند احتمالية تعارض المصالح، أو إذا كان وسيطاً للطرفين في آن واحد.
- ٢- عدم إفشاء أي بيانات أو معلومات تحصل عليها نتيجة ممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية، إلا بعد موافقة الأطراف على ذلك كتابةً.
- ٣- عدم إفشاء أي صفقة عقارية تمت عن طريقه، أو أي معلومات متعلقة بأطراف الصفقة العقارية.
- ٤- اطلاع أطراف الصفقة العقارية على كل ما لديه من معلومات وبيانات ووثائق ذات صلة بالصفقة العقارية.
- ٥- وضع رقم الترخيص الخاص به في عقد الوساطة، وجميع تعاملاته المتعلقة بممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية.
- ٦- عدم التوسط في إتمام أي صفقة عقارية طرأت له فيها مصالح متعارضة بأي حال من الأحوال؛ إلا بعد أخذ موافقة أطراف الصفقة كتابةً.
- ٧- عدم إبرام عقد وساطة لعقار ممنوع التصرف فيه، إذا كانت الوساطة أو الخدمة العقارية لا يمكن تنفيذها بذلك المنع.
- ٨- عدم تجاوز الالتزامات المحددة في العقد الأساسي المبرم بينه وبين طالب الخدمة، وذلك عند إبرامه عقد وساطة مع وسيط آخر.
- ٩- الالتزام بما يصدر عن الهيئة من ضوابط ومعايير وأدلة متعلقة بتنظيم الأنشطة العقارية ذات العلاقة.
- ١٠- إبلاغ الهيئة عند التوقف عن ممارسة النشاط لمدة تزيد عن سنة.

## المادة الخامسة عشرة

- ١- يجب على الوسيط العقاري الالتزام بنماذج عقود الوساطة المعتمدة من الهيئة.
- ٢- تودع عقود الوساطة العقارية في المنصة الإلكترونية، بعد إكمال تعبئة البيانات والمعلومات المشار لها في المادة (السادسة عشرة) من اللائحة، واعتماد أطراف العقد له.

## المادة الثامنة:

للسيوط العقاري التعاقد مع وسيط عقاري آخر أو أكثر؛ للتوسط في العقار محل عقد الوساطة وفقاً لأحكامه، ما لم ينص في العقد على غير ذلك.

ن(١٠)

## المادة التاسعة:

على الوسيط العقاري عند إبرام عقد الوساطة مع مالك العقار أو مالك المنفعة الحصول على صورة من إثبات ملكية العقار أو ملكية المنفعة، والمعلومات، والوثائق التي تحددها اللائحة.

## اللائحة

### الفصل الخامس: عقود الوساطة

ل(١٥)

## المادة السادسة عشرة

- ١- مع مراعاة ما ورد في المادة (التاسعة) من النظام، يجب تضمين عقد الوساطة العقارية المبرم مع مالك العقار أو مالك المنفعة ونحوهما، المعلومات والوثائق التالية:
  - أ- بيانات أطراف العقد.
  - ب- بيانات الوكيل ورقم الوكالة -إن وجد-
  - ج- رقم العقار الصادر من السجل العقاري أو رقم الصك وتاريخه.
  - د- وصف العقار.
  - هـ- نسبة أو مقدار عمولة الوساطة.
  - و- مدة العقد.
  - ز- النزاعات القائمة بشأن العقار -إن وجدت-

- ح- الرهن أو القيد المؤثر في الانتفاع من العقار -إن وجد-.
- ط- الحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار -إن وجدت-.
- ي- الخدمات المتعلقة بالعقار -إن وجدت-.
- ك- المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار -إن وجدت-.
- ٢- يجب تضمين عقد الوساطة العقارية المبرم مع المشتري أو المستأجر ونحوهما، المعلومات التالية:
- أ- بيانات أطراف العقد.
- ب- بيانات الوكيل ورقم الوكالة -إن وجد-.
- ج- نسبة أو مقدار عمولة الوساطة.
- د- مدة العقد.
- هـ- محل العقد.
- ٣- يجب تضمين عقد الوساطة العقارية المبرم بين الوسطاء العقاريين، المعلومات التالية:
- أ- بيانات أطراف العقد.
- ب- الإفصاح عن عقود الوساطة المرتبطة.
- ج- نسبة أو مقدار من عمولة الوساطة المتفق عليها في عقد الوساطة الأساسي.
- د- مدة العقد، على ألا تتجاوز المدة المحددة في العقد الأساسي.
- هـ- محل العقد.

## المادة العاشرة:

يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي:

- ١- ممارسة نشاط الوساطة العقارية بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً، أو بوساطة المدير المسؤول أو أحد تابعيه المرخص له إذا كان شخصاً معنوياً.
- ٢- عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام.

- ٣- إبلاغ الهيئة عن أي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة نشاط الوساطة العقارية.
- ٤- عدم إفشاء سرٍّ من أسرار الصفقات محل الوساطة.
- ٥- أن يبذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات التي يحصل عليها بناءً على المادة (التاسعة) من النظام.
- ٦- الإفصاح - عند عرضه للعقار - عن المعلومات التي حصل عليها بناءً على المادة (التاسعة) من النظام، وعدم تقديم أي معلومة مضللة بشأن العقار.
- ٧- بيان اسمه ورقم الترخيص، في أي إعلان، أو منشور متعلق بالعقار.
- ٨- ممارسة نشاطه بشفافية ومصداقية، وتقديم الخدمات بجودة وكفاية.

### المادة الحادية عشرة:

على الوسيط العقاري تسجيل جميع عقود الوساطة التي يبرمها، وجميع الصفقات العقارية التي يتمها، في المنصة الإلكترونية الخاصة بها؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.

#### اللائحة

##### المادة السابعة عشرة

يجب تسجيل جميع بيانات الصفقات العقارية في المنصة الإلكترونية، وفقاً للنماذج المعدة لذلك.

##### المادة الثامنة عشرة

يجب على الوسيط العقاري إنهاء عقد الوساطة في المنصة الإلكترونية، بعد تمام الصفقة العقارية وتسجيل بياناتها في المنصة، وذلك في مدة لا تزيد عن (خمسة) أيام عمل من تمامها.

## المادة الثانية عشرة:

- ١- يتسلم الوسيط العقاري الضمان -إن وجد- ويسلمه للهيئة أو من تخوله، ويحفظ لديها إلى حين إعادة تسليم العقار دون أضرار، ويعاد الضمان -أو ما تبقى منه بعد اقتطاع قيمة الأضرار- إلى المستأجر، وتحدد اللائحة ما يتعلق بذلك.
- ٢- كل خلاف ينشأ بين المؤجر والمستأجر في شأن الضمان وتقدير الأضرار التي يشملها؛ محل ابتداءً عن طريق خبراء متخصصين -تحددهم الهيئة- بموافقة الطرفين على ذلك، ويتحمل الطرفان أتعابهم مناصفة، فإن لم يتفق الطرفان على قبول حل الخبراء فإن لهما الحق في اللجوء إلى المحكمة المختصة.

### اللائحة

#### الفصل السادس: أحكام الضمان العربون

##### المادة العشرون

- ١- مع مراعاة المادة (الثانية عشرة) من النظام، يكون الضمان للعقار المستأجر -إن وجد- ضماناً مالياً أو بنكياً.
- ٢- يُسلم الضمان المالي للهيئة أو من تخوله، خلال مدة لا تتجاوز (يومي) عمل من تاريخ إبرام عقد الإيجار الموحد واستلام الضمان، وتحفظ به الهيئة أو من تخوله بذلك.
- ٣- تودع أموال الضمان في حساب خاص ينشأ لهذا الغرض، ولا يجوز التصرف فيها في غير ما خصصت له.
- ٤- تضع الهيئة القواعد المنظمة لتحويل استلام الضمان المالي.
- ٥- تقدر قيمة الأضرار للعقار المستأجر بالاتفاق بين الطرفين وفق النموذج -المعد من الهيئة- لذلك.
- ٦- يكون الخبير المتخصص وفق أحكام النظام، من المقيمين المعتمدين الذين تحددهم الهيئة.
- ٧- تقوم الهيئة أو من خولته بإعادة مبلغ الضمان أو المتبقي منه بعد الاستقطاع -إن وجد-، بناء على موافقة الأطراف أو قبول حل الخبراء أو صدور حكم قضائي في شأن ذلك.

### المادة الثالثة عشرة:

- ١- يحدد مبلغ عربون الصفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري، بالاتفاق بين أطرافها؛ بما لا يتجاوز (٥٪) من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عدَّ المبلغ مقدم ثمن للصفقة.
- ٢- لا يعد المبلغ الذي دفعه المشتري أو المستأجر عربوناً إلا إذا نُصَّ على ذلك كتابة، وإلا فهو مقدم ثمن لا يستحقه البائع أو المؤجر إذا فُسخ العقد.
- ٣- على البائع أو المؤجر حال تسلم العربون إتمام الصفقة، وإذا تعثر إتمامها بسبب من المشتري أو المستأجر دون وجود عيب في العقار؛ فلا يعاد العربون، وإن كان سبب التعثر لا يعود إلى أي منهما، فيلزم إعادة العربون إلى من دفعه.
- ٤- لا يجوز للوسيط العقاري الاحتفاظ بالعربون ضماناً لحقه.

### المادة الرابعة عشرة:

- ١- تتحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (٥, ٢٪) من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة - كتابةً - على غير ذلك.
- ٢- يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة.
- ٣- في حال أبرم الوسيط العقاري عقد وساطة مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة؛ فلا يجوز أن يتجاوز مجموع ما يتقاضاه من عمولة النسبة المحددة للعمولة في الفقرة (١) من هذه المادة، وتحدد اللائحة طريقة تحمل الأطراف العمولة في هذه الحالة، ما لم ينص في العقد على غير ذلك.

## اللائحة

### المادة التاسعة عشرة

١- في حال إبرام الوسيط العقاري عقد وساطة واحد مع أكثر من طرف من أطراف الصفقة العقارية الواحدة؛ فيستحق العمولة المنصوص عليها نظامًا بالتساوي بين الأطراف، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة العقارية على خلاف ذلك.

٢- في حال إبرام الوسيط العقاري عقدي وساطة وأكثر، مع أطراف الصفقة العقارية الواحدة، فيستحق العمولة وفق الآتي:

أ- إذا تم تحديد نسبة معينة للعمولة في أحد عقدي الوساطة، ولم يتم تحديدها في العقد الآخر، فيستحق نسبة العمولة المحددة في العقد، والمتبقي يتحمله الطرف الآخر بما لا يتجاوز العمولة المنصوص عليها نظامًا.

ب- إذا لم يتم تحديد نسبة معينة للعمولة في عقود الوساطة، فيستحق العمولة المنصوص عليها نظامًا بالتساوي بين أطراف الصفقة العقارية الواحدة.

### المادة الخامسة عشرة:

يستحق الوسيط العقاري العمولة في الحالات الآتية:

١- إتمام الصفقة العقارية التي توسط بها، وفقاً لعقد الوساطة، أثناء مدة سريانه، أو خلال مدة لا تتجاوز (شهرين) من انتهاء العقد، على أن يثبت وساطته في هذه الحالة.

٢- عدم إتمام الصفقة العقارية، واستحقاق البائع أو المؤجر للعربون، وتحدد اللائحة النسبة والضوابط المتعلقة بذلك.

## اللائحة

### المادة الحادية والعشرون

يستحق الوسيط العقاري عمولة بنسبة (٢٥٪) من قيمة العربون إذا استحقه البائع أو المؤجر دون إتمام الصفقة العقارية، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الوساطة العقارية.

## المادة السادسة عشرة:

- ١- لا يجوز للوسيط العقاري تسلم أي مبلغ من أي من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أي منهم إلا بالقدر الذي يتطلبه القيام بعمله، وفقاً لما تحدده اللائحة.
- ٢- لا يجوز للوسيط العقاري التصرف في أي مبلغ تسلمه وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة إلا في الأغراض المخصصة له.
- ٣- تضع الهيئة ضوابط لتعامل الوسيط العقاري مع المبالغ التي يتسلمها من أي من الأطراف المتعاقد معهم.

### اللائحة

#### المادة الثانية والعشرون

مع مراعاة المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجب على الوسيط العقاري في شأن استلام المبالغ من أطراف المتعاقد معهم والتعامل معها، الالتزام الآتي:

١- تعبئة النموذج -المعد من الهيئة- قبل استلامه لأي مبالغ مالية من أحد أطراف عقد الوساطة العقارية، ويتضمن النموذج البيانات التالية:

أ- مقدار المبلغ.

ب- الغرض المخصص له.

ج- آلية تسلم المبلغ.

٢- أن يكون استلام الوسيط العقاري للمبالغ، ضمن النشاط المرخص له به.

٣- يجب على الوسيط العقاري حال تسلمه للمبالغ، التعامل معها وفق الضوابط التالية:

أ- أخذ الموافقة كتابية من الطرف المتعاقد معه، على التصرف فيها.

ب- تقديم إثبات التصرف بسند أو فاتورة ونحوها، للطرف المتعاقد معه.

ج- إعادة المبالغ أو المتبقي منها فور انتهاء الغرض المخصص له.

## المادة السابعة عشرة:

- ١- تباشر الهيئة مهمات الرقابة والتفتيش والضبط لتنفيذ أحكام النظام، ويجوز لها أن تستعين بمن تراه من الجهات العامة أو الخاصة لتأدية هذه المهمات، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.
- ٢- يتولى المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام، وفقاً لإجراءات الضبط التي تحددها اللائحة.
- ٣- يلتزم كل من يمارس نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية بتمكين المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط من أداء أعماله وتسهيل مهماته، ويشمل ذلك دخول مقر عمله، وتزويده بما يطلب من مستندات أو معلومات متصلة بأحكام النظام.

### اللائحة

#### الفصل السابع: الرقابة والتفتيش والضبط

##### المادة الثالثة والعشرون

تكون استعانة الهيئة لتأدية مهمات الرقابة والتفتيش والضبط لتنفيذ أحكام النظام، وفق الآتي:

- ١- الإسناد لجهة حكومية.
- ٢- الاستعانة بالقطاع الخاص وفق مبدأ الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- ٣- الاستعانة بالقطاع الخاص بعقود المشاريع وفق نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

##### المادة الرابعة والعشرون

يتقدم ذوو الشأن للهيئة بالشكاوى والبلاغات المتعلقة بمخالفة أحكام النظام واللائحة، وفق النموذج -المعد من الهيئة-، المتضمن البيانات التالية:

- ١- بيانات مقدم النموذج.
- ٢- معلومات الوسيط العقاري.
- ٣- تحديد نوع الشكوى أو البلاغ.

وإرفاق المستندات الداعمة للشكوى أو البلاغ - إن وجدت -.

ل(٢٦/٨)

المادة الخامسة والعشرون

تستقبل الهيئة الشكاوى أو البلاغات، وتقوم بدراستها واستكمال إجراءات ضبط المخالفات، وفق الآتي:

١- يقوم المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط بتحرير محضر الضبط مشتملاً على البيانات التالية:

أ- معلومات المخالف.

ب- النشاط محل المخالفة.

ج- تاريخ ضبط المخالفة.

د- وقت وتاريخ ومكان المخالفة.

هـ- وصف المخالفة.

و- المستندات محل المخالفة - إن وجدت -.

ز- مدى تعاون المخالف مع مُعد المحضر.

ح- توقيع مُعد المحضر.

٢- تُشعر الهيئة المخالف بالمخالفة المضبوطة عبر إحدى الوسائل التالية:

أ- الرسائل النصية على الهاتف المحمول الموثق.

ب- البريد الإلكتروني المسجل في أنظمة الهيئة.

ج- أحد الحسابات المسجلة في أي من الأنظمة الآلية الحكومية.

٣- يقوم المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط بإحالة محضر المخالفة ومشفوعاته، إلى لجنة النظر في المخالفات

وإيقاع العقوبات.

## المادة الثامنة عشرة:

يُعد من مخالفات أحكام النظام ارتكاب أي من الأفعال الآتية:

١- ممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية دون ترخيص.

٢- تقديم معلومات غير صحيحة للحصول على ترخيص لممارسة نشاط الوساطة العقارية

والخدمات العقارية.

٣- تقديم معلومات مضللة أو إخفاء معلومات جوهرية في شأن العقار محل الوساطة أو الخدمة العقارية.

ن(٢٠)

### المادة التاسعة عشرة:

١- يعاقب كل من يخالف أي حكم من أحكام النظام، بعقوبة أو أكثر من العقوبات الآتية:  
أ- الإنذار.

ب- تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز (سنة).

ج- إلغاء الترخيص.

د- غرامة لا تتجاوز (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف ريال.

٢- تجوز مضاعفة الغرامة المحكوم بها في حال تكرار المخالفة خلال (ثلاث) سنوات من ارتكابها.

٣- تحدد اللائحة تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على الفقرة (١) من هذه المادة<sup>(١)</sup>.

٤- يحق لمن أُلغي ترخيصه التقدم بطلب ترخيص جديد وفق الإجراءات النظامية بعد مضي (ثلاث) سنوات من تاريخ الإلغاء.

### المادة العشرون:

١- تكوّن بقرار من رئيس المجلس لجنة (أو أكثر) من ثلاثة أعضاء -على الأقل- يكون أحدهم من المختصين في الشريعة أو الأنظمة؛ تتولى النظر في مخالفات أحكام النظام، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (التاسعة عشرة) من النظام، وتصدر قراراتها بالأغلبية، ويعتمدها الرئيس التنفيذي للهيئة. وتحدد اللائحة إجراءات عمل اللجنة.

(١) مُلحق في الختام جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها.

٢- يجوز لمن صدر بحقه قرار العقوبة التظلم منه لدى الجهة القضائية المختصة خلال (ثلاثين) يوماً من إبلاغه بقرار العقوبة.

## اللائحة

### الفصل الثامن: لجنة النظر في مخالفات النظام وإيقاع العقوبات

#### المادة السادسة والعشرون

تتولى - لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة وإيقاع العقوبات - العمل وفق الإجراءات التالية:

- ١- تقييد المخالفة في سجل خاص لدى اللجنة برقم وتاريخ، وتُدرج في جدول أعمالها.
- ٢- يُحرر لكل اجتماع محضر مؤرخ يتضمن أسماء الأعضاء المشاركين وقائمة بالمخالفات المعروضة في الاجتماع وما تم اتخاذه من إجراءات ويتم توقيعه منهم.
- ٣- تتحقق اللجنة من ثبوت المخالفة بأي من وسائل الإثبات، ويتم إيقاع العقوبات بعد التأكد من استكمالها لمقوماتها النظامية وسلامة إجراءاتها.
- ٤- للجنة تمكين المخالف من الحضور بنفسه أو عبر وكيله، لتقديم دفوعه.
- ٥- للجنة استدعاء المخالف وفق ما تقدره بحسب نوع المخالفة.
- ٦- تصدر اللجنة قرارها بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين، وإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي صوت له رئيس اللجنة، على أن يتضمن القرار ما يلي:
  - أ- رقم وتاريخ القرار.
  - ب- وصف المخالفة (نوعها، والأقوال والدفوع المقدمة من المخالف-إن وجدت-) ومنطوق القرار وأسبابه.
  - ج- العقوبات المقررة.
  - د- تحديد مهلة تصحيح المخالفة-إن وجدت-.
  - هـ- توقيع جميع أعضاء اللجنة المشاركين، وإذا تبني أحد الأعضاء وجهة نظر مخالفة، فيتم إرفاقها مع القرار وتكون مسببة.
- ٧- ترفع اللجنة قرارها إلى الرئيس التنفيذي لاعتماده.

٨- يُبلغ القرار بعد اعتماده، للمخالف على عنوانه المحدد أو بإحدى وسائل الإشعار المشار لها في المادة (الخامسة والعشرون / ٢) من اللائحة.

### المادة الحادية والعشرون:

إذا شكل ارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام مخالفةً أخرى يعاقب عليها نظام آخر؛ فتطبق العقوبة الأشد.

### المادة الثانية والعشرون:

يلغي النظام لائحة تنظيم المكاتب العقارية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٤) وتاريخ ١٣٩٨/٣/٧هـ.

### المادة الثالثة والعشرون:

يصدر المجلس اللائحة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام<sup>(١)</sup>.

#### اللائحة

### المادة السابعة والعشرون

تُشر اللائحة في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نفاذ النظام.

### المادة الرابعة والعشرون:

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية<sup>(٢)</sup>.

(١) أصدر مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار لائحة النظام التنفيذية بالقرار رقم ١٣٢/ق وتاريخ ٢٤/٠٦/١٤٤٤هـ، ونُشرت في الجريدة الرسمية (أم القرى) في العدد (٤٩٦٦) بتاريخ ٢٧/٠٦/١٤٤٤هـ، الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢٣م.

(٢) نُشر النظام في الجريدة الرسمية (أم القرى) في العدد (٤٩٤٠) بتاريخ ٢٣/١٢/١٤٤٣هـ، الموافق ٢٢/٠٧/٢٠٢٢م.

## ملحق (١): جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها

البند	المخالفة	التصنيف ***	المررة الأولى	المررة الثانية	المررة الثالثة	ملاحظات
مخالفات الترخيص						
١, ١	ممارسة نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية دون الحصول على ترخيص ساري المفعول.	تصنيف (أ)	غرامة ٥,٠٠٠ ريال	غرامة ١٠,٠٠٠ ريال	غرامة ٢٠,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	غرامة ٣,٠٠٠ ريال	غرامة ٦,٠٠٠ ريال	غرامة ١٢,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	غرامة ١,٠٠٠ ريال	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٤,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٢, ١	ممارسة نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية بعد انتهاء الترخيص	تصنيف (أ)	غرامة ١,٠٠٠ ريال	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٤,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	غرامة ٦٠٠ ريال	غرامة ١,٢٠٠ ريال	غرامة ٢,٤٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	غرامة ٢٠٠ ريال	غرامة ٤٠٠ ريال	غرامة ٨٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٣, ١	تقديم معلومات غير صحيحة للحصول على ترخيص لممارسة نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية* العقارية*	تصنيف (أ)	غرامة ١٠,٠٠٠ ريال	غرامة ٢٠,٠٠٠ ريال	غرامة ٤٠,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	غرامة ٦,٠٠٠ ريال	غرامة ١٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٢٤,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٤,٠٠٠ ريال	غرامة ٨,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها

ملاحظات	المرة الثالثة	المرة الثانية	المرة الأولى	التصنيف ***	المخالفة	البند
-----	إلغاء الترخيص	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إنذار	تصنيف (أ)	مخالفة أحكام الترخيص ***	٤, ١
-----	إلغاء الترخيص	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إنذار	تصنيف (ب)		
-----	إلغاء الترخيص	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إنذار	تصنيف (ج)		
مخالفات عامة						٢
تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها	غرامة ٢,٠٠٠ ريال (لكل عقد)	غرامة ١,٠٠٠ ريال (لكل عقد)	إنذار	تصنيف (أ)	عدم التقيد بالناذج والعقود الإلزامية للخدمات والأنشطة العقارية ***	٢, ١
تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها	غرامة ١,٢٠٠ ريال (لكل عقد)	غرامة ٦٠٠ ريال (لكل عقد)	إنذار	تصنيف (ب)		
تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها	غرامة ٤٠٠ ريال (لكل عقد)	غرامة ٢٠٠ ريال (لكل عقد)	إنذار	تصنيف (ج)		
تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها	غرامة ١,٠٠٠ ريال (لكل عقد أو صفقة)	غرامة ٥٠٠ ريال (لكل عقد أو صفقة)	إنذار	تصنيف (أ)	عدم إيداع أو تسجيل عقود الوساطة المبرمة أو الصفقات العقارية التي يتمها، في المنصة الإلكترونية ***	٢, ٢

البند	المخالفة	التصنيف ***	المررة الأولى	المررة الثانية	المررة الثالثة	ملاحظات
		تصنيف (ب)	إنذار	غرامة ٣٠٠ ريال (لكل عقد أو صفقة)	غرامة ٦٠٠ ريال (لكل عقد أو صفقة)	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	إنذار	غرامة ١٠٠ ريال (لكل عقد أو صفقة)	غرامة ٢٠٠ ريال (لكل عقد أو صفقة)	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (أ)	غرامة ٥,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
٣, ٢	عدم تمكين المكلفين بالرقابة والتفتيش والضبط من أداء أعمالهم، أو إعاقتهم عن تنفيذ مهماتهم	تصنيف (ب)	غرامة ٣,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ج)	غرامة ١,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (أ)	غرامة ٥,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
٤, ٢	إفشاء الوسيط لأسرار الصفقات محل الوساطة	تصنيف (ب)	غرامة ٣,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ج)	غرامة ١,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----

البند	المخالفة	التصنيف ***	المرّة الأولى	المرّة الثانية	المرّة الثالثة	ملاحظات
٥, ٢	القيام بفعل أو امتناع عن فعل يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين مع الوسيط، أو يتعارض مع أحكام النظام	تصنيف (أ)	غرامة ٣,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ب)	غرامة ١,٨٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ج)	غرامة ٦٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
٦, ٢	عدم إبلاغ الهيئة بأي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة النشاط	تصنيف (أ)	غرامة ٥٠٠ ريال	غرامة ١,٠٠٠ ريال	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	غرامة ٣٠٠ ريال	غرامة ٦٠٠ ريال	غرامة ١,٢٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	غرامة ١٠٠ ريال	غرامة ٢٠٠ ريال	غرامة ٤٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٣	مخالفات العمولة والضمان والعربون					
٣, ١	عدم تسليم مبلغ الضمان للهيئة، ومن تخوله***	تصنيف (أ)	غرامة ٥,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ب)	غرامة ٣,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ج)	غرامة ١,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----

البند	المخالفة	التصنيف ***	المرّة الأولى	المرّة الثانية	المرّة الثالثة	ملاحظات
		تصنيف (أ)	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
٣, ٢	احتفاظ الوسيط العقاري بالعربون ضماناً لحقه ***	تصنيف (ب)	غرامة ١,٢٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ج)	غرامة ٤٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
	تسلّم الوسيط أيّ مبلغ من الأطراف المتعاقد معهم لمصلحة أيّ منهم وبما يجاوز القدر الذي يتطلبه للقيام بعمله ***	تصنيف (أ)	إنذار	غرامة ٥٠٠ ريال	غرامة ١,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٣, ٣		تصنيف (ب)	إنذار	غرامة ٣٠٠ ريال	غرامة ٦٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	إنذار	غرامة ١٠٠ ريال	غرامة ٢٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (أ)	غرامة ٣,٠٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
٤, ٣	تصرف الوسيط في المبالغ التي يتسلّمها من الأطراف المتعاقد معهم في غير الأغراض المخصصة لها	تصنيف (ب)	غرامة ١,٨٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----
		تصنيف (ج)	غرامة ٦٠٠ ريال	تعليق الترخيص لمدة لا تتجاوز شهر	إلغاء الترخيص	-----

البند	المخالفة	التصنيف ***	المرّة الأولى	المرّة الثانية	المرّة الثالثة	ملاحظات
٥, ٣	عدم التقيد بضوابط استلام المبالغ من قبل الأطراف المتعاقد معهم ***	تصنيف (أ)	إنذار	غرامة ٥٠٠ ريال	غرامة ١,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	إنذار	غرامة ٣٠٠ ريال	غرامة ٦٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	إنذار	غرامة ١٠٠ ريال	غرامة ٢٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٤	مخالفات التسويق والإعلان العقاري					
١, ٤	عدم بيان اسم المرخص أو رقم الترخيص في أي إعلان أو منشور متعلق بالعقار. ***	تصنيف (أ)	إنذار	غرامة ١,٠٠٠ ريال	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	إنذار	غرامة ٦٠٠ ريال	غرامة ١,٢٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	إنذار	غرامة ٢٠٠ ريال	غرامة ٤٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٥	مخالفات معلومات و وثائق العقار					
١, ٥	تقديم خدمات الوساطة العقارية دون حيازة صور من وثائق وإثباتات ملكية العقار أو ملكية منفعته.	تصنيف (أ)	إنذار	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٤,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	إنذار	غرامة ١,٢٠٠ ريال	غرامة ٢,٤٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	إنذار	غرامة ٤٠٠ ريال	غرامة ٨٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها

البند	المخالفة	التصنيف ***	المرارة الأولى	المرارة الثانية	المرارة الثالثة	ملاحظات
٢,٥	عدم بذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها من مالك العقار أو مالك المنفعة.	تصنيف (أ)	إنذار	غرامة ٥٠٠ ريال	غرامة ١,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	إنذار	غرامة ٣٠٠ ريال	غرامة ٦٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	إنذار	غرامة ١٠٠ ريال	غرامة ٢٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٣,٥	عدم الإفصاح عن المعلومات الحاصل عليها من -مالك العقار أو مالك المنفعة- عند عرض العقار	تصنيف (أ)	غرامة ١,٠٠٠ ريال	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٤,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	غرامة ٦٠٠ ريال	غرامة ١,٢٠٠ ريال	غرامة ٢,٤٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	غرامة ٢٠٠ ريال	غرامة ٤٠٠ ريال	غرامة ٨٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
٤,٥	تقديم معلومات مضللة أو إخفاء معلومات جوهرية في شأن العقار محل الوساطة أو الخدمة العقارية.	تصنيف (أ)	غرامة ١٠,٠٠٠ ريال	غرامة ٢٠,٠٠٠ ريال	غرامة ٤٠,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ب)	غرامة ٦,٠٠٠ ريال	غرامة ١٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٢٤,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها
		تصنيف (ج)	غرامة ٢,٠٠٠ ريال	غرامة ٤,٠٠٠ ريال	غرامة ٨,٠٠٠ ريال	تضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة خلال ثلاث سنوات من ارتكابها

\* تطبق العقوبة الأشد في الأنظمة الأخرى.

\*\* مع مراعاة الفقرة (٦/د) من المادة (السادسة والعشرين) من اللائحة.

\*\*\* تطبق المخالفات بحسب تصنيف موقع المخالفة بناء على الملحق رقم (٢) أدناه والمتضمن جدول تصنيف

المدن والمحافظات والمراكز.

## ملحق (٢): جدول تصنيف المدن والمحافظات والمراكز

المدن والمحافظات والمراكز					التصنيف
١٦- عرعر.	١١- حائل.	٦- الظهران.	١- الرياض.		تصنيف (أ)
١٧- الطائف.	١٢- تبوك.	٧- جدة.	٢- مكة المكرمة.		
١٨- حفر الباطن.	١٣- نجران.	٨- بريدة.	٣- المدينة المنورة.		تصنيف (ب)
١٩- الأحساء.	١٤- سكاكا.	٩- أبها.	٤- الدمام.		
٢٠- الدرعية.	١٥- الباحة.	١٠- جازان.	٥- الخبر.		تصنيف (ج)
٢١- العلا.					
٢١- ظهران الجنوب.	١٦- بقيق.	١١- عفيف.	٦- المجمعة.	١- الخرج.	تصنيف (ب)
٢٦- صبيا.	١٧- الرس.	١٢- القويعة.	٧- الزلفي.	٢- ينبع.	
٢٧- فيفا.	٢٣- محامل عسير.	١٨- البكيرية.	٨- وادي الدواسر.	٣- القطيف.	تصنيف (ب)
٢٨- القريات.	٢٤- بلجرشي.	١٩- المذنب.	٩- الدوادمي.	٤- عنيزة.	
	٢٥- تيماء.	٢٠- بيشة.	١٠- شقراء.	٥- خميس مشيط.	
بقية المحافظات و المراكز ما عدا المدن والمحافظات الواردة في التصنيف (أ - ب)					تصنيف (ج)

## اللائحة التنظيمية للاستشارات والتحليلات العقارية

### المادة الأولى

١- يكون للألفاظ والمصطلحات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها في المادة (الأولى) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/١٣٠) في ٣٠/١١/١٤٤٣هـ، ولائحته التنفيذية ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

٢- يُقصد بالألفاظ والمصطلحات التالية -أيما وردت- في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الاستشارات العقارية: التوصية أو الرأي أو المشورة المتصلة بالقطاع العقاري، التي تقدم للمستفيد كتابة.

التحليلات العقارية: الرأي أو التحليل المتصل بالقطاع العقاري، الذي يقدم للعموم عبر وسائل الإعلام أو منصات التواصل الاجتماعي أو نحوها.

المستفيد: طالب خدمة الاستشارة العقارية من المرخص له.

المرخص له: شخص طبيعي أو اعتباري مرخص له بممارسة خدمة الاستشارات والتحليلات العقارية.

### أحكام وشروط الترخيص

### المادة الثانية

يشترط للترخيص لممارسة خدمة الاستشارات العقارية - إضافة للاشتراطات الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية - للأفراد الممارسين التابعين للأشخاص الاعتباريين (المنشآت)، أو الأشخاص الطبيعيين (الأفراد)، الحصول على شهادة جامعية في التخصصات ذات

العلاقة ومنها على سبيل المثال (الاقتصاد - الهندسة - المالية - إدارة الأعمال) ونحوها، وخبرة لا تقل عن (٣) سنوات في ممارسة أي من الأنشطة العقارية، وللهيئة الإغفاء من اشتراط المؤهل بناء على معايير تضعها في هذا الشأن، وتعتمد من المجلس.

### المادة الثالثة

يشترط للترخيص لممارسة خدمة التحليلات العقارية - إضافة للاشتراطات الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية<sup>(١)</sup> - للأفراد الممارسين التابعين للأشخاص الاعتباريين (المنشآت)، أو الأشخاص الطبيعيين (الأفراد)، الحصول على شهادة جامعية في التخصصات ذات العلاقة ومنها على سبيل المثال (الاقتصاد - الهندسة - المالية - إدارة الأعمال) ونحوها، وخبرة لا تقل عن (١٠) سنوات في ممارسة أي من الأنشطة العقارية.

### التزامات ومحظورات المرخص له

### المادة الرابعة

يجب على المرخص له بممارسة خدمة الاستشارات والتحليلات العقارية - إضافة للأحكام الواردة في نظام الوساطة العقارية ولائحته التنفيذية -، الالتزام بما يأتي:

(١) جاء في المادتين الثالثة والرابعة من اللائحة التنفيذية من نظام الوساطة العقارية ما نصه: «المادة الثالثة: يُشترط للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الطبيعيين (الأفراد) توافر الشروط التالية: ١- بلوغ سن الـ (١٨) عاماً. ٢- أن يكون طالب الترخيص كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخَلَّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره. ٣- اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط. ٤- استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية. ٥- أي شروط أخرى ينص عليها في اللوائح التنظيمية. المادة الرابعة: يُشترط للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الاعتباريين (المنشآت) توافر الشروط التالية: ١- وجود سجل تجاري ساري الصلاحية مُتضمناً الأنشطة المراد الترخيص لها. ٢- أن يكون المدير المسؤول كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخَلَّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره. ٣- أن يكون المدير المسؤول مؤهلاً لممارسة النشاط وفق ما تحدده الهيئة. ٤- استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية. ٥- أي شروط أخرى ينص عليها في اللوائح التنظيمية.»

- ١- التحلي بالنزاهة والإخلاص، وبذل العناية المهنية والتعامل بحياد وموضوعية مع المستفيدين أو المتلقين.
- ٢- التأكد من دقة وصحة المعلومات التي يقدمها، وعدم تضمينها أي معلومات أو بيانات مضللة، أو غير متوافقة مع البيانات والمعلومات العقارية الصادرة من الجهات الرسمية أو الجهات المرخص لها، عند تقديم الاستشارة العقارية.
- ٣- الحصول على ترخيص المقيمين المعتمدين عند ممارسة الخدمة المتضمنة تقييماً العقارات.
- ٤- تزويد الهيئة بأي معلومات أو بيانات تطلبها خلال المدة المحددة في الطلب.
- ٥- ممارسة الخدمة من قبل الأفراد الممارسين التابعين للمنشأة والمسجلين لدى الهيئة.
- ٦- الالتزام بما تقضي به الأنظمة والتعليمات في ممارسة الخدمة.

### المادة الخامسة

يحظر على المرخص له بممارسة خدمة الاستشارات والتحليلات العقارية الآتي:

- ١- إنتاج أو ترويج ما من شأنه المساس باستقرار السوق العقاري أو الإضرار به، أو إرباك العموم.
- ٢- تقديم الخدمة إذا كانت تؤدي إلى تحقيق مصلحة شخصية له أو لآخرين؛ أو الإضرار بالغير، وتمت بطريقة تنطوي على غش أو خداع أو تضليل.
- ٣- تقديم الخدمة بناء على معلومات غير رسمية إذا كانت نتيجتها التأثير على السوق العقاري سلباً أو إيجاباً.
- ٤- إفشاء أي معلومات ذات طابع سري بشأن الخدمة.
- ٥- إعطاء أي مقارنات أو إشارات تسيء للآخرين.
- ٦- ممارسة الخدمة عبر اسم مستعار في وسائل التواصل الاجتماعي أو أي وسيلة إعلامية.

- ٧- استخدام اسم وشعار الهيئة في أي استشارة أو تحليل عقاري.
- ٨- ممارسة خدمة التحليلات العقارية بناء على إعلان مدفوع.

### المادة السادسة

على المرخص له عند إبرام عقد وساطة مع المستفيد لتقديم الاستشارات العقارية، أن يتم تقديمها كتابة - خلال مدة سريان العقد-، وتضمن الاستشارة البيانات التالية:

- ١- رقم عقد الوساطة.
- ٢- اسم المرخص له ورقم ترخيصه.
- ٣- تاريخ تقديم الاستشارة.
- ٤- المعلومات الجوهرية والبيانات التي بنيت عليها الاستشارة.

### المادة السابعة

على المرخص له بممارسة خدمة الاستشارات والتحليلات العقارية حال تقديم معلومات أو بيانات غير صحيحة أو ارتكاب مخالفة، تصحيح ذلك في ذات الوسيلة، بناء على طلب من المستفيد أو من الهيئة، دون أن يترتب على ذلك إعفاء مقدمها عن أي مسؤولية ناتجة عنها.

### المادة الثامنة

يعاقب كل من يخالف الأحكام النظامية بالعقوبات الواردة في جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها باللائحة التنفيذية.

## أحكام ختامية

### المادة التاسعة

تقيد بيانات المرخص لهم في سجل خاص بالمنصة الإلكترونية بالهيئة.

### المادة العاشرة

تُنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها<sup>(١)</sup>.

(١) أُصدرت اللائحة من قبل مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالقرار رقم ١٩١٢ وتاريخ ١٩/٠٥/١٤٤٥هـ، ونُشرت في الجريدة الرسمية (أم القرى) في العدد (٥٠١٢) بتاريخ ٠٩/٠٦/١٤٤٥هـ، الموافق ٢٢/١٢/٢٠٢٣م.

## اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية

### المادة الأولى

١- يكون للألفاظ والمصطلحات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها في المادة (الأولى) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/١٣٠) في ٣٠/١١/١٤٤٣هـ، ولائحته التنفيذية ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.

٢- يُقصد بالألفاظ والمصطلحات التالية -أيما وردت- في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

المزاد العقاري: المزايدة العلنية على عقار من أجل بيعه أو بيع منفعته أو تأجيره؛ للوصول بثمنه إلى أعلى قدر ويشمل ذلك المزادات الإلكترونية.

المالك: شخص طبيعي أو اعتباري مالك للأصل أو المنفعة أو من يمثلها نظاماً، المتعاقد مع الوسيط العقاري لإقامة المزاد العقاري.

المُقيّم المعتمد: الشخص المرخص له بمزاولة مهنة التقييم العقاري وفق نظام المقيمين المعتمدين.

المرخص له: شخص اعتباري مرخص له بممارسة خدمة المزادات العقارية.

مدير المزاد العقاري: شخص طبيعي مؤهل وتابع للمنشأة المرخصة مخول بالقيام بإدارة كافة أعمال المزاد العقاري لصالح المرخص له.

## أحكام الترخيص

### المادة الثانية

يشترط للترخيص لممارسة خدمة المزادات العقارية - إضافة للاشتراطات الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية<sup>(١)</sup> - للمنشآت التي تقدمها من خلال الوسائل الإلكترونية الآتي:

- ١- ربط منصة المزاد العقاري الإلكتروني الخاصة بالمرخص له، بالمنصة الإلكترونية للهيئة.
- ٢- التعهد بضمان سلامة العمليات التي تتم في منصة المرخص له، وإيقاف أو إعادة المزاد العقاري في الصفقات التي يشوبها أخطاء تقنية أو مخالفات، بما يضمن حماية تنافسية العرض والطلب.
- ٣- التعهد بنشر كافة بيانات المزادات العقارية المقامة على منصة المرخص له في المنصة الإلكترونية للهيئة.
- ٤- الحصول على كافة التراخيص النظامية اللازمة لممارسة النشاط، من الجهات ذات العلاقة.
- ٥- ربط المنصة الإلكترونية مع منصة النفاذ الوطني، ودخول المستخدمين للوسيلة الإلكترونية عن طريقه.

(١) جاء في المادتين الثالثة والرابعة من اللائحة التنفيذية من نظام الوساطة العقارية ما نصه: «المادة الثالثة: يُشترط للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الطبيعيين (الأفراد) توافر الشروط التالية:

- ١- بلوغ سن الـ (١٨) عاماً.
- ٢- أن يكون طالب الترخيص كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخَلَّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- ٣- اجتياز البرنامج التأهيلي لكل نشاط.
- ٤- استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.
- ٥- أي شروط أخرى ينص عليها في اللوائح التنظيمية.

المادة الرابعة: يُشترط للترخيص لممارسة الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية للأشخاص الاعتباريين (المنشآت) توافر الشروط التالية:

- ١- وجود سجل تجاري ساري الصلاحية مُتضمناً الأنشطة المراد الترخيص لها.
- ٢- أن يكون المدير المسؤول كامل الأهلية، غير محكوم عليه في جريمة مُخَلَّة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- ٣- أن يكون المدير المسؤول مؤهلاً لممارسة النشاط وفق ما تحدده الهيئة.
- ٤- استيفاء المقابل المالي للترخيص باستثناء ترخيص ممارسة التسويق والإعلانات العقارية.
- ٥- أي شروط أخرى ينص عليها في اللوائح التنظيمية».

## التزامات المرخص له

### المادة الثالثة

يجب على المرخص له بممارسة المزادات العقارية، الالتزام بما يأتي:

- ١- التحلي بالنزاهة والإخلاص، والتعامل بحياد وعدل، وعدم التأثير على المنافسة العادلة بأي شكل.
- ٢- بذل العناية المهنية بحرص وإخلاص لتحقيق أفضل الأسعار.
- ٣- حفظ جميع نشرات المزادات العقارية وسجلاتها، وتسجيل وقائع المزادات المرئية، والمستندات والبيانات لجميع تعاملاته لمدة (خمسة) سنوات من تاريخ انتهاء المزاد العقاري.
- ٤- إقامة المزاد العقاري خلال مدة سريان عقد الوساطة.
- ٥- الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات ذات الاختصاص في إقامة المزاد العقاري.
- ٦- ممارسة الخدمة من قبل الأفراد المؤهلين التابعين للمرخص له والمسجلين لدى الهيئة.
- ٧- الالتزام بما تقضي به الأنظمة والتعليمات من الجهات ذات الاختصاص في ممارسة المزادات العقارية.
- ٨- الإعلان عن نشرة المزاد العقاري قبل (خمسة) أيام -بحد أدنى- من تاريخ إقامته.

### المادة الرابعة

- على المرخص له تضمين عقد الوساطة لتقديم خدمة المزادات العقارية - إضافة للأحكام الواردة لعقد الوساطة المنصوص عليها في النظام واللائحة التنفيذية - المعلومات التالية:
- ١- طريقة إقامة المزاد العقاري.
  - ٢- تاريخ إقامة المزاد العقاري ومدته -إن وجد-

- ٣- نوع التصرف بالعقار محل المزااد العقاري.
- ٤- الحد الأدنى لقيمة الترسية المقبولة للتصرف في العقار بعد المزايدة.
- ٥- الحد الأدنى لقيمة بدء المزااد العقاري.
- ٦- مبلغ الدخول في المزايدة - إن وجد -، على ألا يتجاوز المبلغ نسبة (٥٪) من القيمة التقديرية للعقار بناء على تقييم من مقيم معتمد، وتحديد نوع المبلغ (عربون - مقدم ثمن - تأمين مسترد).
- ٧- المدة الزمنية المحددة للترسية على السعر الأعلى بعد المزايدة وإمكانية تمديد المدة بمحاثة مرة واحدة.
- ٨- آليات ومدد تسلُّم وتسليم الثمن بعد الترسية.
- ٩- الأحكام المتعلقة بالتصرف في العقار كحق الشفعة، وخيار المجلس، وخيار الشرط، وبيع العربون، وغير ذلك.

### المنصة الإلكترونية

### المادة الخامسة

- تنشأ في المنصة الإلكترونية بالهيئة سجل المزاادات العقارية، يقيد فيها الآتي:
- أ- سجل بيانات المرخص لهم.
  - ب- بيانات كافة المزاادات العقارية المنظمة من المرخص لهم، سواءً كانت إلكترونية أو غير إلكترونية.
  - ج- نشر كافة المؤشرات الإحصائية للمزاادات بشكل دوري.

## المادة السادسة

ز(٨)

يتقدم المرخص له للهيئة بطلب إقامة المزاد العقاري في المنصة الإلكترونية للهيئة، وتعبئة النموذج المعتمد - قبل إقامته - بخمسة عشر يوماً - بحدٍ أدنى -، مرفقاً به البيانات والمتطلبات التالية:

- ١- تحديد مكان وطريقة إقامة المزاد العقاري.
- ٢- تاريخ إقامة المزاد العقاري ومدته.
- ٣- تحديد مدير المزاد العقاري التابع له.
- ٤- نوع التصرف بالعقار محل المزاد العقاري.
- ٥- آليات حفظ أموال المتنافسين في المزاد العقاري.
- ٦- آليات المزايدة والترسية الواردة في الفقرات (٥-٩) من المادة الرابعة من اللائحة.
- ٧- تسجيل بيانات العقار محل المزاد العقاري، بما يشمل الآتي:
  - أ- بيانات مالك العقار أو مالك المنفعة.
  - ب- البيانات المساحية والموقع، ومواصفات العقار، وحالته.
  - ج- تحديد ملكية العقار على الأصل أو المنفعة، والاشتراك أو الشيوع أو نحو ذلك.
  - د- الإفصاح عن الحقوق العينية المرتبطة بالعقار.
  - هـ- النزاعات القائمة بشأن العقار - إن وجدت -.
  - و- الرهن أو القيد المؤثر في الانتفاع من العقار - إن وجد -.
  - ز- الحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار - إن وجدت -.
  - ح- الخدمات المتعلقة بالعقار - إن وجدت -.

ط - المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار - إن وجدت - .

### المادة السابعة

- ١ - تدرس الهيئة طلب إقامة المزاد العقاري خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل من اكتمال الطلب، وللهيئة عند الحاجة لأي بيانات أو مستندات إضافية ترى ضرورتها، إشعار مقدم الطلب وعليه استكمال ما يلزم خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل من تاريخ إبلاغه بذلك، وإلا عدّ الطلب مرفوضاً.
- ٢ - تصدر الهيئة الموافقة على إقامة المزاد العقاري، أو ترفضه مع ذكر مسببات الرفض وإفادة مقدم الطلب بذلك.

### أحكام إقامة المزاد العقاري

### المادة الثامنة

يجب أن يدرج المرخص له (نشرة المزاد العقاري) على المنصة الإلكترونية قبل نشرها للعموم، متضمنة:

- ١ - تحديد مكان وطريقة ووقت إقامة المزاد العقاري.
- ٢ - بيانات العقار المساحية والموقع، ومواصفات العقار، وحالته.
- ٣ - تحديد نوع التصرف بالعقار محل المزاد العقاري.
- ٤ - الإفصاح عن الحقوق العينية المرتبطة بالعقار.
- ٥ - النزاعات القائمة بشأن العقار - إن وجدت - .
- ٦ - الرهن أو القيد المؤثر في الانتفاع من العقار - إن وجد - .
- ٧ - الحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار - إن وجدت - .

- ٨- الخدمات المتعلقة بالعقار - إن وجدت -.
- ٩- المعلومات التي قد تؤثر في قيمة العقار - إن وجدت -.
- ١٠- رابط النقل المرئي المباشر للمزادات - إن وجد -.
- ١١- البيانات الواردة في الفقرة رقم (٦) من المادة (السادسة) من هذه اللائحة.

## المادة التاسعة

- ١- يتولى مدير المزااد العقاري إدارة المزايدة السعريّة بين المتنافسين، ويبدأ المزااد العقاري وفقاً لقيمة بدء المزااد العقاري المحددة في عقد الوساطة، ويجوز بدء المزااد بغير تلك القيمة حال إقرار المالك - أو من يمثله نظاماً - كتابة على ذلك.
- ٢- إذا قدم أحد المتنافسين أعلى عطاء ولم يقم أحد بالمزايدة عليه، - وفق المدة الزمنية المحددة في عقد الوساطة -، فيجوز لمدير المزااد العقاري تمديد المدة بماثلة مرة واحدة.
- ٣- إذا لم يصل المزااد العقاري للقيمة المتفق عليها لقبول البيع في عقد الوساطة، فيتم التعامل معها بأحد الأحوال التالية:
  - أ- إقرار المالك - أو من يمثله نظاماً - كتابة على قبول الترسية والتصرف في العقار بالسعر الذي وصلت له المزايدة.
  - ب- إنهاء المزايدة في حال عدم الإقرار من المالك - أو من يمثله نظاماً -، وتحرير محضر بذلك.
- ٤- يتم ترسية المزااد العقاري على المتنافس الذي قدم أعلى عطاء ولم يقم أحد بالمزايدة عليه، وانتهاء المدة المحددة للمزايدة، وفق الحالات التالية:
  - أ- بلوغ المزايدة أو تجاوزها للقيمة المحددة لقبول الترسية والتصرف في العقار المنصوص عليها في عقد الوساطة.

ب- عدم بلوغ المزايدة للقيمة المحددة لقبول الترسية والتصرف في العقار المنصوص عليها في عقد الوساطة، وإقرار المالك -أو من يمثله نظاماً- كتابة على قبول الترسية والتصرف في العقار، وفقاً للفقرة (٣/ أ) من هذه المادة.

٥- تستكمل إجراءات التصرف في العقار، وحجز مبلغ العربون وفقاً للمدة المحددة لتسلم وتسليم الثمن في عقد الوساطة.

## المادة العاشرة

١- يجب على المرخص له إقفال المزاد العقاري في المنصة الإلكترونية بعد الانتهاء من إقامته خلال مدة لا تزيد على (خمسة) أيام عمل.

٢- يعيد المرخص له جميع المبالغ المالية للمتنافسين المستلمة من قبله في المزاد العقاري - عدا من رسا عليه المزاد العقاري - خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أيام عمل من تاريخ الانتهاء من إقامته.

## أحكام ختامية

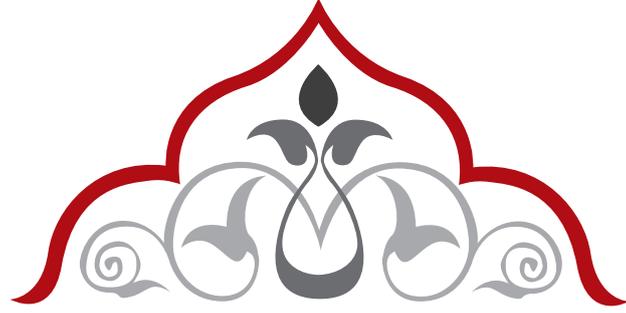
### المادة الحادية عشرة

تسري أحكام هذه اللائحة على كافة المزادات العقارية في المملكة، ومنها المزادات العقارية القضائية وما في حكمها في حدود ما لم يرد فيه نص خاص لتنظيمها.

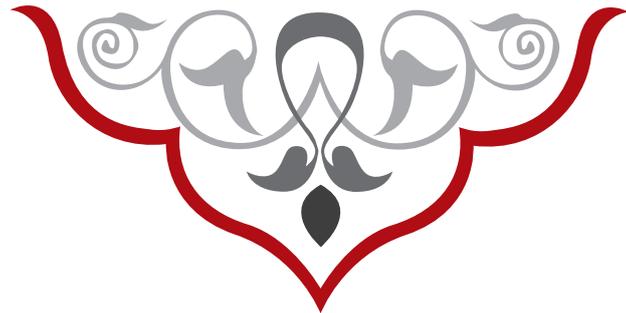
### المادة الثانية عشرة

تُنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها<sup>(١)</sup>.

(١) أُصدرت اللائحة من قبل مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالقرار رقم ١/٢٣/م/٢٣ وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٤هـ، ونُشرت في الجريدة الرسمية (أم القرى) في العدد (٤٩٩٥) بتاريخ ٠٩/٠٢/١٤٤٥هـ، الموافق ٢٥/٠٨/٢٠٢٣م.



## فهرس المحتويات



## فهرس المحتويات

٣	مقدمة الجمعية
٥	مقدمة المعني
٧	سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولوائحه
٨	ديباجة إصدار نظام الوساطة العقارية
١١	ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية
١٢	نظام الوساطة العقارية ولوائحه التنفيذية والتنظيمية
١٣	المادة الأولى: تعريفات الألفاظ والعبارات
١٥	المادة الثانية: هدف النظام تنظيم الوساطة والخدمات العقارية
١٥	المادة الثالثة: نطاق سريان أحكام النظام
١٥	المادة الرابعة: أحكام وشروط وإجراءات الترخيص
١٨	المادة الخامسة: مهام الهيئة العامة للعقار
١٨	المادة السادسة: مهام مجلس إدارة الهيئة
١٩	المادة السابعة: شروط والتزامات عقد الوساطة
٢١	المادة الثامنة: جواز تعاقد الوسيط العقاري مع وسيط عقاري آخر
٢١	المادة التاسعة: ما يجب أن يتضمنه عقد الوساطة المبرم مع مالك العقار أو مالك المنفعة
٢٢	المادة العاشرة: التزامات الوسيط العقاري
٢٣	المادة الحادية عشرة: اشتراط تسجيل جميع عقود الوساطة والصفقات على الوسيط
٢٤	المادة الثانية عشرة: أحكام وإجراءات الضمان المالي
٢٥	المادة الثالثة عشرة: أحكام مبلغ عربون الصفقة العقارية
٢٥	المادة الرابعة عشرة: أحكام وضوابط عمولة الوساطة العقارية
٢٦	المادة الخامسة عشرة: ضوابط استحقاق الوسيط العقاري للعمولة
٢٧	المادة السادسة عشرة: ضوابط استلام الوسيط للمبالغ المالية من الأطراف المتعاقد معهم
٢٨	المادة السابعة عشرة: أحكام مهام الرقابة والتفتيش والضبط
٢٩	المادة الثامنة عشرة: أفعال تُعد من مخالفات أحكام النظام
٣٠	المادة التاسعة عشرة: عقوبات مخالفة أحكام النظام

- المادة العشرون: تكوين لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام، وإجراءات عملها ..... ٣٠
- المادة الحادية والعشرون: تطبيق العقوبة الأشد إذا شكل ارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام مخالفةً أخرى يعاقب عليها نظام آخر..... ٣٢
- المادة الثانية والعشرون: إلغاء النظام للائحة تنظيم المكاتب العقارية الصادرة عام ١٣٩٨ هـ ..... ٣٢
- المادة الثالثة والعشرون: إصدار اللائحة التنفيذية ..... ٣٢
- المادة الرابعة والعشرون: تاريخ سريان العمل بالنظام ..... ٣٢
- ملحق (١): جدول تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها ..... ٣٣**
- ملحق (٢): جدول تصنيف المدن والمحافظات والمراكز ..... ٤٠**
- اللائحة التنظيمية للاستشارات والتحليلات العقارية ..... ٤١**
- اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية ..... ٤٦**
- فهرس المحتويات ..... ٥٤**