

قرار مجلس الوزراء رقم () لسنة 2026

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية

الدباجة :

مجلس الوزراء ،

بعد الاطلاع على الدستور ،

وعلى القانون المدني الصادر بالقانون رقم (22) لسنة 2004 ،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2007 بشأن الفصل في المنازعات الإدارية ،

وعلى قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم المؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (13) لسنة 2012 ،

وعلى قانون هيئة قطر للأسواق المالية الصادر بالقانون رقم (8) لسنة 2012 ، المعدل بالمرسوم

بقانون رقم (22) لسنة 2018 ،

وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالقانون رقم (11) لسنة 2015 ، وتعديلاته ،

وعلى القانون رقم (6) لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري ، المعدل بالقانون رقم (5) لسنة 2023 ،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن حماية خصوصية البيانات الشخصية ،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2018 بتنظيم تملك غير القطريين للعقارات والانتفاع بها ، المعدل بالقانون

رقم (1) لسنة 2025 ،

وعلى القانون رقم (1) لسنة 2019 بتنظيم استثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي ،

وعلى قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادر بالقانون رقم (20) لسنة 2019 ، وتعديلاته ،

وعلى القانون رقم (4) لسنة 2024 بإصدار قانون التنفيذ القضائي ،

وعلى القانون رقم (5) لسنة 2024 بتنظيم التسجيل العقاري ،

وعلى القانون رقم () لسنة 2026 بتنظيم اتحاد الملاك ،

وعلى القانون رقم () لسنة 2026 بتنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية ،

وعلى القرار الأميري رقم (28) لسنة 2023 بإنشاء الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري ،

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (28) لسنة 2020 بتحديد المناطق التي يجوز فيها تملك وانتفاع غير القطريين

بالعقارات ، وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم وانتفاعهم بها ، المعدل بالقرار رقم (21) لسنة

2026 ،

وعلى اقتراح وزير العدل ،

نص اللائحة :

مادة (1)

يُعمل بأحكام اللائحة التنفيذية المرفقة ، في شأن تنفيذ أحكام القانون رقم () لسنة 2026

بتنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية .

مادة (2)

تصدر الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، القرارات والقواعد والنماذج اللازمة لتنفيذ أحكام

القانون وهذه اللائحة .

مادة (3)

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القرار . ويُعمل به من تاريخ العمل

بالقانون . ويُنشر في الجريدة الرسمية .

اللائحة التنفيذية

لقانون تنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية

الباب الأول

أحكام عامة

مادة (1)

التعريف

في تطبيق أحكام هذه اللائحة ، يُقصد بكلمة "القانون" القانون رقم () لسنة 2026 بتنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية ، وتكون للكلمات والعبارات الأخرى المعاني ذاتها المحددة في القانون .

كما تكون للكلمات والعبارات الآتية ، المعاني الموضحة قرين كل منها ، ما لم يقتض السياق معنى آخر :

النظام الإلكتروني الموحد : المنصة الإلكترونية الحكومية المنصوص عليها في المادة (21) من القانون .

المعرف الرقمي للرمز : الرمز التعريفي الفريد الذي يميز كل رمز عقاري في سجل الرموز ، ولا يتكرر .

الحافظة الرقمية : الوسيلة الإلكترونية التي يحتفظ بها مالك الرمز برموزه ويباشر من خلالها التعامل عليها ، لدى أمين الحفظ .

تقرير المزامنة : التقرير الدوري الذي تعدّه المنصة ببيان حالة التطابق بين سجل الرموز والسجل العقاري .

مادة (2)

نطاق سريان أحكام اللائحة

تسري أحكام هذه اللائحة على جميع عمليات ترميز العقارات الخاضعة للقانون ، وعلى المنصات وأمناء الحفظ ومديري العقارات والمُرَمِّزين وملاك الرموز العقارية ، كل فيما يخصه .

الباب الثاني

قيود التملك ورصد مخالفاتها والبيع الجبري

مادة (3)

رصد مخالفات قيود التملك وإجراءات معالجتها

تلتزم المنصة بالرصد المستمر لجنسيات ملاك الرموز العقارية والمستفيدين الحقيقيين منها ولمواقع العقارات المرمّزة ، وبالتحقق من استيفاء شروط التملك المقررة في المادة (14) من القانون ، قبل تنفيذ أي اكتتاب أو تداول .

وإذا وقع التملك ابتداءً بالمخالفة لأحكام المادة (14) من القانون ، فيما عدا الحالات المنصوص عليها في الفقرة الخامسة منها ، وقع باطلاً بقوة القانون ، والتزمت المنصة بما يأتي :

(1) الامتناع عن قيد التملك في سجل الرموز . فإذا كان قد قُيّد بناءً على بيانات غير صحيحة أو لخطأ في التحقق ، شطبت المنصة القيد فور رصد المخالفة ، وأثبتت في السجل سبب الشطب وتاريخه ، وزامنت ذلك مع السجل العقاري وفقاً لحكم المادة (7) من القانون .

- (2) رد المقابل إلى دافعه كاملاً دون أي خصم ، خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ رصد المخالفة ، من خلال الحسابات المستقلة .
- (3) إخطار الممتلك المخالف والجهات المختصة بالمخالفة وبما اتخذ في شأنها ، خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ رصدها .
- ولا يترتب على التملك الباطل أي حق في التصويت أو في العوائد ، ويُرد ما صُرف منها إلى حساب العقار . ولا محل في هذه الحالة لمنح مهلة للتصرف ، ولا لإجراءات البيع المنصوص عليها في المادة (5) من هذه اللائحة ، وذلك كله مع عدم الإخلال بالجزاءات الإدارية والعقوبات المقررة .
- وتسري أحكام هذه المادة والمادتين (4) و(5) من هذه اللائحة على التملك المباشر وغير المباشر وعلى المستفيد الحقيقي . وتوافي المنصة الجهات المختصة بتقرير ربع سنوي ببيان حالات المخالفة المرصودة وما اتخذ في شأنها .

مادة (4)

الأيولة اللاحقة وزوال صفة المنطقة المحددة ومهلة التصرف

- في الأحوال المنصوص عليها في الفقرة الخامسة من المادة (14) من القانون ، يظل التملك صحيحاً خلال مهلة السنة المقررة فيها ، ويُتبع ما يأتي :
- (1) تقيّد المنصة الانتقال في سجل الرموز ، وتُؤشر بجانبه بما يفيد سريان مهلة التصرف وتاريخ بدئها وتاريخ انتهائها .
- (2) تخطر المنصة المالك والجهات المختصة ، خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ القيد أو من تاريخ علمها بزوال الصفة بحسب الأحوال ، بوجوب التصرف في الرمز إلى من يجوز له تملكه قبل انقضاء المهلة ، وبأثر عدم التصرف .
- (3) للمالك خلال المهلة التصرف في الرموز كلها أو بعضها من خلال المنصة إلى من يجوز له التملك ، وتخطر المنصة الجهات المختصة بتصحيح الوضع خلال خمسة (5) أيام عمل .
- (4) تُودع العوائد المحجوزة وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة (14) من القانون في حساب مستقل لدى أمين الحفظ باسم المالك ، وتُؤدى إليه عند تصحيح الوضع ، أو مع صافي الثمن عند إتمام البيع .
- (5) تُستبعد من حساب المهلة المدة التي يكون فيها ال تداول على رموز العقار موقوفاً بقرار من الهيئة ، أو بحكم أو أمر قضائي ، أو بسبب انتقال إدارة سجل الرموز وفقاً للمادة (21) من هذه اللائحة .
- (6) تخطر المنصة المالك بقرب انقضاء المهلة قبل ثلاثين (30) يوماً على الأقل من تاريخ انقضائها .

مادة (5)

البيع الجبري بعد انقضاء المهلة وأداء الثمن

- إذا انقضت المهلة المقررة في المادة (4) من هذه اللائحة دون تصرف ، تولت المنصة بيع الرموز جبراً وفقاً للإجراءات التي تحددها الهيئة ، على أن تتضمن هذه الإجراءات على الأخص آلية الطرح وأولوية مُلاك الرموز في العقار ذاته ، وأسس تحديد الثمن بالرجوع إلى القيمة المرجعية المعتمدة ، ومدد الطرح وتكراره .
- وتلتزم المنصة في جميع الأحوال بما يأتي :
- (1) إخطار المالك ببدء إجراءات البيع خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ انقضاء المهلة .
- (2) قصر البيع على من تتوافر فيه شروط التملك المقررة في المادة (14) من القانون .

- (3) إيداع صافي الثمن ، بعد خصم مصروفات البيع الفعلية ، في حساب مستقل لدى أمين الحفظ ، وأداء صافي الثمن إلى المالك مع العوائد المحجوزة ، خلال عشرة (10) أيام عمل من تمام البيع .
- (4) قيد نقل الملكية في سجل الرموز ومزامنته مع السجل العقاري ، وإخطار الجهات المختصة بتمام البيع خلال خمسة (5) أيام عمل .
- ولا يسقط حق المالك في صافي الثمن بمضي المدة ، وإذا تعذر الوصول إليه سرى في شأن نصيبه حكم المادة (52) من هذه اللائحة .

الباب الثالث

شروط الترميز وإجراءاته والتقييم

مادة (6)

شروط إضافية في العقار محل الترميز

- يُشترط في العقار محل الترميز ، إضافةً إلى الشروط المنصوص عليها في المادة (22) من القانون ، ما يأتي :
- (1) أن يكون مس تكمّل المرافق وصالحاً للاستعمال في الغرض المخصص له ، ما لم يكن ترميزاً على الخارطة .
- (2) ألا يكون محملاً بالتزامات إجارية أو تعاقدية تحول دون تنفيذ خطة الإدارة ، ما لم يُفصح عنها في نشرة الطرح.
- (3) أن تكون الالتزامات المالية المستحقة على العقار محددة ومعلومة بموجب إفادة رسمية من الجهات المعنية ، إن وجدت .

مادة (7)

مستندات طلب الترميز

- يُقَدَّم طلب الترميز إلى هيئة التنظيم العقاري من خلال النظام الإلكتروني الموحد ، مرفقاً به المستندات الآتية :
- (1) سند ملكية العقار وصورة من صحيفته العقارية .
- (2) ما يفيد بأن العقار يقع في نطاق الترميز ، استناداً إلى بيانات موقعه الثابتة في السجل العقاري وإلى القرارات الصادرة بتحديد نطاق الترميز .
- (3) تقريراً التقييم المعتمدان وفقاً للمادة (25) من القانون والمادة (9) من هذه اللائحة .
- (4) بيان النموذج المعتمد للترميز ، وعدد الرموز المقترح إصدارها وقيمها .
- (5) مشروع نشرة الطرح ، وخطة إدارة العقار واستثماره .
- (6) بيانات المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار ، وما يثبت ترخيص كل منهم .
- (7) وثيقة التأمين الشامل على العقار ، سارية المفعول عند تقديم الطلب . وفي حالة الترميز على الخارطة ، يُكتفى بوثيقة تأمين المشروع أثناء الإنشاء ، على أن تُبرم وثيقة التأمين الشامل قبل تحوّل الرموز وفقاً للمادة (12) من هذه اللائحة .
- (8) في حالة الترميز على الخارطة : ترخيص المشروع وبيانات حساب الضمان .
- (9) إفادة من الجهة المختصة بوزارة البلدية بخلو العقار من القيود التخطيطية أو التنظيمية .
- (10) أي مستندات أخرى تطلبها الجهة المختصة .

مادة (8)

دراسة الطلب وإبداء الرأي وإحالاته إلى اللجنة التنسيقية

تتولى هيئة التنظيم العقاري دراسة الطلب ، بالتنسيق مع الإدارة ، والتحقق من استيفاء الشروط ، ولها أن تطلب استكمال البيانات أو المستندات خلال مدة تحددها ، وإبداء الرأي بشأن قابلية العقار للترميز وإحالاته إلى اللجنة التنسيقية للبت فيه . ويوقف طلب استكمال البيانات أو المستندات سريان مدة البت المنصوص عليها في المادة (26) من القانون ، إلى حين استيفاء ما طُلب .

وتُخطر الجهة المختصة مقدم الطلب بالقرار الصادر في شأنه من خلال النظام الإلكتروني الموحد ، ويُعتبر تاريخ الإخطار مبدأً لسريان ميعاد التظلم المنصوص عليه في المادة (26) من القانون .

مادة (9)

منهجيات التقييم واستقلال المقيمين وحالة تباين التقييمين

يجري تقييم العقار محل الترميز باستخدام إحدى المنهجيات المعتمدة من هيئة التنظيم العقاري ، وعلى الأخص أسلوب المقارنة السوقية ، أو أسلوب رسملة الدخل ، أو أسلوب التكلفة ، أو بالجمع بينها بحسب طبيعة العقار .

ويجب أن يكون كل من المقيمين مستقلاً عن الآخر وعن المُرّمز والمنصة ومدير العقار ، وإذا تجاوز الفرق بين التقييمين النسبة التي تحددها هيئة التنظيم العقاري ، وجب أن تتم الاستعانة بمقيّم ثالث .

وتُعتمد في هذه الحالة القيمة التي يقدّرها المقيّم الثالث ، على ألا تجاوز أعلى التقييمين السابقين ولا تقل عن أدناهما ، وتُبيّن في نشرة الطرح التقييمات الثلاثة وأسباب التباين .

مادة (10)

إعادة التقييم الدوري واعتماد القيمة المرجعية

يُعاد تقييم العقار المُرّمز دورياً مرة واحدة على الأقل كل سنة ، وكلما طرأ تغيير جوهري يؤثر في قيمته ، وقبل أي طرح إضافي لرموزه .

وتعتمد القيمة الناتجة عن آخر تقييم دوري قيمةً مرجعية للعقار ، وتُقيّد في سجل الرموز ، ويُخطر بها ملاك الرموز من خلال المنصة .

مادة (11)

التأشير في صحيفة العقار قبل بدء الطرح

بعد صدور موافقة اللجنة التنسيقية واعتماد الهيئة لنشرة الطرح ، تتولى الإدارة التأشير في صحيفة العقار بصفة "عقار مرمّز" ، أو بأنه مملوك لشركة الغرض العقاري الخاص بحسب الأحوال ، وبيانات المنصة وسجل الرموز ومرجعه ، خلال المدة التي تحددها الإدارة . ولا يجوز البدء في الطرح قبل إتمام هذا التأشير وإثباته في النظام الإلكتروني الموحد .

مادة (12)

الترميز على الخارطة وتحول الرموز عند التسجيل

في الترميز على الخارطة ، تودع حويلة الطرح بكاملها في حساب الضمان الخاص بالمشروع ، ولا يُصرف منها إلا وفقاً لأحكام القانون رقم (6) لسنة 2014 المشار إليه . وفور إتمام تسجيل العقار في السجل العقاري ، تتحقق الإدارة من ذلك ، وتتحول الرموز على الخارطة بقوة القانون إلى رموز عينية أو رموز حصص بحسب الأحوال ، ويُجرى التأشير المقرر ، وتُعدّل قيود سجل الرموز تبعاً لذلك .

الباب الرابع

نشرة الطرح والاكتتاب

مادة (13)

تقديم مشروع نشرة الطرح واعتمادها

يُقدّم مشروع نشرة الطرح إلى الهيئة لاعتماده ، متضمناً البيانات المنصوص عليها في المادة (30) من القانون ، وأي بيانات أخرى تتطلبها الهيئة ، ولا يجوز نشر النشرة أو الترويج لها قبل اعتمادها .

مادة (14)

التحقق من المكتتب وجنسيته وحدود تعرضه

- تلتزم المنصة ، قبل تنفيذ أي اكتتاب أو تداول ، بالتحقق مما يلي :
- (1) هوية المكتتب أو المتصرف إليه وجنسيته ، وصفة من يتعامل باسمه أو لحسابه .
 - (2) المستفيد الحقيقي من التعامل وجنسيته ، وفقاً للمادة (24) من هذه اللائحة ، ولا يُعتد بجنسية الشخص المعنوي وحدها في تطبيق قيود التملك .
 - (3) استيفاء شروط التملك المقررة في المادة (14) من القانون ، ووقوع العقار في المناطق المحددة متى كان المتعامل أو المستفيد الحقيقي من غير القطريين .
 - (4) عدم مخالفة الحد الأدنى للاكتتاب أو للصفقة المقرر في المادة (31) من القانون .
 - (5) عدم تجاوز الحد الأقصى لتعرض المستثمر غير المؤهل المقرر في المادة (32) من القانون .
 - (6) عدم الإخلال بالحصة المانعة المقررة في المادة (24) من القانون ، وبحد تملك مدير العقار المقرر في المادة (34) من هذه اللائحة .
- وتمتنع المنصة عن تنفيذ الاكتتاب أو التداول عند عدم استيفاء أي مما تقدم ، وتخطر طالبه بالسبب . وللمنصة الاعتماد على تحقق سابق صحيح مدة لا تجاوز سنة ، على أن تعيده فور علمها بتغير في الجنسية أو في المستفيد الحقيقي ، وقبل تنفيذ أول تعامل بعد انقضاء المدة . وتحفظ المنصة بما يثبت إجراء هذا التحقق ونتيجته ومستنداته ، مدة لا تقل عن خمس عشرة (15) سنة من تاريخ انتهاء التعامل ، وتتيحها للجهات المختصة عند الطلب .

مادة (15)

عملة الاكتتاب والتسوية وقيود الأصول الافتراضية

تُجرى جميع عمليات الاكتتاب والتسوية بالريال القطري ، من خلال حسابات مستقلة لدى بنوك مرخصة في الدولة ، وفقاً للقواعد التي يصدرها المصرف .
ولا يجوز للمنصة ولا لأمين الحفظ قبول العملات المشفرة أو الأصول الافتراضية ، أيّاً كان نوعها ، وسيلةً للوفاء أو وسيطاً للتسوية ، إلا في الحدود التي تجيزها التشريعات المنظمة لها وبعد موافقة المصرف والهيئة ، وذلك وفقاً للمادة (33) من القانون .

مادة (16)

رد المبالغ عند عدم اكتمال الطرح

إذا لم يكتمل الطرح خلال المدة المحددة في النشرة ، لا تزم أمين الحفظ برد المبالغ المودعة إلى المكتتبين كاملةً ، دون أي خصم ، خلال عشرة (10) أيام عمل من انتهاء تلك المدة ، وتُخطر الهيئة بذلك.

مادة (17)

حصة المُرمّز المحتفظ بها وحظر التصرف فيها

إذا احتفظ المُرمّز بحصة من الرموز ، وجب الإفصاح عنها ونسبتها في نشرة الطرح ، ولا يجوز له التصرف فيها خلال السنة الأولى من تاريخ إتمام الطرح إلا بموافقة الهيئة ، وذلك حفاظاً على استقرار السوق ومنعاً للتأثير في القيمة .

الباب الخامس

سجل الرموز والمزامنة

مادة (18)

إنشاء سجل الرموز ومواصفاته التقنية

تنشئ المنصة لكل عقار مرمّز سجل رموز مستقلاً باستخدام التقنية المعتمدة ، يكفل سلامة البيانات وعدم قابليتها للمحو أو التعديل غير المشروع ، وتتبع كل عملية بتسلسل زمني موثّق ، ويتضمن المعرّف الرقمي لكل رمز والبيانات المنصوص عليها في المادة (36) من القانون .

مادة (19)

المزامنة الفورية وتقارير المزامنة الدورية

تتم مزامنة سجل الرموز مع السجل العقاري على نحو فوري عند كل عملية إصدار أو نقل ملكية أو رهن أو حجز ، وفقاً لقواعد الربط التي يصدر بها قرار من الوزير بالتنسيق مع الهيئة .

وتوافي المنصة الإدارة والهيئة بتقرير مزامنة شهري مجمّع ، وبتقرير ربع سنوي عن حالة السجل وأي حالات تعارض ومعالجتها ، مع إتاحة الاطلاع المباشر والفوري للجهات المختصة على بيانات السجل في أي وقت .

مادة (20)

معالجة التعارض بين سجل الرموز والسجل العقاري

عند اكتشاف أي تعارض بين سجل الرموز والسجل العقاري ، لا تزم المنصة بإخطار الإدارة والهيئة فوراً ، وبتصحيح القيد ، مع إخطار ملاك الرموز المتأثرين ، وذلك دون إخلال بمسؤوليتها عن التعويض .

مادة (21)

خطة استمرارية التشغيل ونقل السجلات

تلتزم المنصة باعتماد خطة لاستمرارية التشغيل تتضمن النسخ الاحتياطية الدورية وخطط التعافي وخطة الخروج المنظم ، وتعتمدها الهيئة ، وتراجعها سنوياً .
وفي حال إلغاء الترخيص أو وقفه أو توقف المنصة عن النشاط ، تنتقل إدارة سجلات الرموز إلى منصة بديلة تحددها الهيئة ، أو إلى الإدارة بصفة مؤقتة ، مع نقل جميع البيانات والسجلات سليمةً وكاملةً ، دون أي أثر على حقوق ملاك الرموز .

الباب السادس

المنصات وأمناء الحفظ والامتثال

مادة (22)

طلب ترخيص المنصة أو أمين الحفظ والبت فيه

يُقدّم طلب ترخيص المنصة أو أمين الحفظ إلى الهيئة ، مرفقاً به ما يثبت استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادة (42) من القانون بالنسبة للمنصة ، والشروط التي تحددها الهيئة وفقاً للمادة (44) من القانون بالنسبة لأمين الحفظ ، وعلى الأخص الشكل القانوني ورأس المال المدفوع ، ومواصفات النظم التقنية والأمنية ، ونظم إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال ، وبيانات القائمين على الإدارة .
وتبت الهيئة في الطلب وفقاً للقواعد والمواعيد التي تصدرها .

مادة (23)

سياسة إدارة تعارض المصالح

تضع المنصة سياسة مكتوبة لإدارة تعارض المصالح ، تتضمن قواعد فصل المهام ، وضوابط تعامل المنصة والعاملين بها على الرموز ، وآلية الإفصاح عن أي تعارض ، وتعتمدها الهيئة .

مادة (24)

التزامات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

- تلتزم المنصة وأمين الحفظ ، في تطبيق أحكام قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المشار إليه ، بما يأتي :
- (1) تطبيق تدابير العناية الواجبة تجاه العملاء عند بدء التعامل وعند كل عملية تتجاوز الحد الذي تحدده الجهة المختصة .
 - (2) تحديد المستفيد الحقيقي من كل تعامل والتحقق من هويته .
 - (3) فحص العمليات غير المعتادة أو المعقدة ، والإبلاغ عن العمليات المشبوهة إلى وحدة المعلومات المالية .
 - (4) الاحتفاظ بالسجلات والمستندات والوثائق لمدة لا تقل عن خمس عشرة (15) سنة من تاريخ انتهاء التعامل .
 - (5) تطبيق التدابير المشددة في الحالات مرتفعة المخاطر التي تحددها الجهة المختصة .

مادة (25)

فصل أموال العملاء ورموزهم لدى أمين الحفظ

يحفظ أمين الحفظ الرموز العقارية وأموال العملاء في حسابات وحافظات مستقلة عن أمواله الخاصة وعن أموال المنصة ، ويمسك سجلات تتيح في كل وقت تحديد ما يخص كل مالك من رموز وأموال ، ويوفر تقارير دورية لملاك الرموز عن أرصدهم . ولا ترتب حيازة أمين الحفظ للرموز أي حق له عليها ، وتظل ملكيتها ثابتة لمن قُيد بها في سجل الرموز .

مادة (26)

التأمين ضد المسؤولية المهنية وحدوده

يلتزم كل من المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار بالحصول على وثيقة تأمين ضد المسؤولية المهنية ، لا تقل قيمة تغطيتها عن أعلى المبلغين : خمسة بالمائة (5%) من القيمة المرجعية لأكبر عقار يتولاه ، أو مليون (1,000,000) ريال على أن تحدد الهيئة حداً للتغطية عن كل حادث وسقفاً إجمالياً بحسب حجم النشاط ومخاطره .

مادة (27)

إسناد تشغيل النظم الجوهرية إلى الغير

لا يجوز للمنصة إسناد تشغيل النظم الجوهرية لسجل الرموز إلى الغير إلا بموافقة الهيئة المسبقة ، وبعد التحقق من كفاءة المتعاقد معه والتزامه بمعايير الأمن وحماية البيانات ، وتظل المنصة مسؤولة عن أعماله مسؤولية كاملة .

الباب السابع

السوق الثانوية

مادة (28)

المرحلة الأولى للسوق الثانوية

في المرحلة الأولى للسوق الثانوية ، يقتصر التعامل على نقل ملكية الرموز بين البائع والمشترى من خلال المنصة ذاتها ، بقيد متزامن في سجل الرموز ، وفقاً للضوابط التي تصدرها الهيئة ، بما في ذلك آليات تحديد السعر والإفصاح عنه .

مادة (29)

شروط الانتقال إلى مرحلة التداول المستمر

لا تنتقل السوق الثانوية إلى مرحلة التداول المستمر إلا بقرار من الهيئة ، بعد التنسيق مع اللجنة التنسيقية ، وبناءً على تقرير تقييم يتناول على الأخص ما يلي :

- (1) حجم العمليات .
 - (2) سلامتها في المرحلة الأولى .
 - (3) كفاءة نظم المزامنة .
 - (4) مستوى حماية المستثمرين .
 - (5) مخاطر السيولة .
 - (6) نتائج البيئة التنظيمية التجريبية وتقارير تقييم المشاركات المنتهية .
- على ألا يصدر القرار قبل انقضاء سنة على الأقل من بدء المرحلة الأولى .

مادة (30)

النطاق السعري ووقف التداول على رمز معين

للهيئة أن تضع نطاقاً سعرياً للتداول في السوق الثانوية يرتبط بالقيمة المرجعية للعقار ، وأن تقرر وقف التداول على رمز معين عند وقوع ظروف استثنائية تمس العقار أو دقة المعلومات المتاحة عنه ، وتعلن ذلك من خلال المنصة .

الباب الثامن

البيئة التنظيمية التجريبية

مادة (31)

طلب المشاركة في البيئة التجريبية وقرار القبول

يُقدّم طلب المشاركة في البيئة التجريبية إلى الهيئة ، متضمناً وصف النموذج أو التقنية المراد اختبارها ، والمخاطر المرتبطة بها وأساليب إدارتها ، وخطة الخروج وتصفية المراكز عند انتهاء المشاركة .

وتحدد الهيئة في قرار القبول نطاق الأنشطة المأذون بها وحدودها الكمية وفئات المستثمرين ومدة المشاركة ، وفقاً للمادة (54) من القانون .

مادة (32)

حدود الإعفاء الممنوح في البيئة التجريبية

لا يجوز أن يشمل الإعفاء الممنوح في البيئة التجريبية أحكام عزل الأموال ، أو قواعد التسوية بالريال القطري ، أو قيود التملك ، أو أحكام مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب ، أو الحدود الدنيا لحماية حقوق ملاك الرموز ، وذلك وفقاً للمادة (55) من القانون .

الباب التاسع

إدارة العقار وجماعة ملاك الرموز العقارية

مادة (33)

طلب ترخيص مدير العقار والتزامه بالعناية المهنية

يُقدّم طلب ترخيص مدير العقار إلى هيئة التنظيم العقاري وفقاً للقواعد التي تصدرها ، ويلتزم المدير بأداء مهامه المنصوص عليها في المادة (58) من القانون بعناية الشخص المهني الحريص .

مادة (34)

حد تملك مدير العقار للرموز والإفصاح عن التعارض

لا يجوز لمدير العقار أن يملك ، بطريق التملك المباشر أو التملك غير المباشر ، رموزاً عقارية في عقار يديره بما يجاوز نسبة عشرين بالمائة (20%) من إجمالي الرموز الصادرة عنه ، وذلك طوال مدة إدارته للعقار .

وتُجمع في احتساب هذه النسبة الرموز المملوكة لمدير العقار وللأشخاص المترابطة معه اقتصادياً أو قانونياً ، وفقاً لتعريف التملك غير المباشر الوارد في المادة (1) من القانون .

ويُلزم مدير العقار بالإفصاح للهيئة ولجماعة ملاك الرموز العقارية عن نسبة تملكه المباشر وغير المباشر عند بدء إدارته ، وعند كل تغيّر جوهري فيها خلال خمسة (5) أيام عمل من حدوثه ، وفي التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة (39) من هذه اللائحة ، وعن أي تعارض في المصالح فور نشوئه .

وإذا تجاوزت النسبة الحد المقرر لسبب لا دخل لإرادته فيه ، وجب عليه إخطار هيئة التنظيم العقاري خلال خمسة (5) أيام عمل ، والتصرف في الزيادة خلال تسعين (90) يوماً ، ولا يكون له خلال هذه المدة حق التصويت بما يقابل الزيادة ، وتُحجز عوائدها لحين تصحيح الوضع .
وتلتزم المنصة بالرصد المستمر لنسبة تملك مدير العقار وإخطار هيئة التنظيم العقاري بأي مجاوزة فور رصدها .

مادة (35)

الدعوة إلى انعقاد الجمعية العامة ومرفقاتها

تُوجّه الدعوة إلى انعقاد الجمعية العامة لجماعة ملاك الرموز العقارية من خلال المنصة قبل الموعد المحدد بأربعة عشر (14) يوماً على الأقل ، متضمنةً جدول الأعمال والمستندات المتصلة به ، وبيان القيمة المرجعية للعقار .
واستثناءً من حكم الفقرة السابقة ، تُوجّه الدعوة إلى الاجتماع الثاني قبل الموعد المحدد بسبعة (7) أيام على الأقل بالبيانات والمرفقات ذاتها المنصوص عليها في الفقرة الأولى .
واستثناءً من حكم الفقرة الأولى من المادة (36) من هذه اللائحة ، لا تقل نافذة التصويت الإلكتروني في الاجتماع الثاني عن خمسة (5) أيام .

مادة (36)

الانعقاد والتصويت الإلكتروني والأغلبية المطلوبة

يجوز انعقاد الجمعية العامة لجماعة ملاك الرموز العقارية والتصويت فيها بالوسائل الإلكترونية من خلال المنصة ، خلال نافذة تصويت لا تقل عن سبعة (7) أيام ، ويكون لكل مالك من الأصوات بنسبة حصته ، ويجوز التصويت بالوكالة وفقاً للضوابط التي تحددها الهيئة .
وتُحسب النُصُب والأغليات وفقاً للمادة (59) من القانون ، وتوثق القرارات وتُقيد في سجل الرموز فور صدورها ، وتُخطر بها الجهات المختصة عند الاقتضاء .

مادة (37)

الخطة السنوية والموازنة التقديرية والاحتياطي الإلزامي

يضع مدير العقار خطة سنوية وموازنة تقديرية لإدارة العقار ، تتضمن إيرادات الإيجار المتوقعة ومصروفات الصيانة والتأمين والإدارة والاحتياطيات ، ويعرضها على جماعة ملاك الرموز العقارية لإقرارها قبل بدء السنة المالية .
وإذا انقضت السنة المالية دون إقرار الموازنة ، استمر العمل بموازنة السنة السابقة بحدودها ذاتها لحين إقرار الموازنة الجديدة ، ولا يجوز لمدير العقار تجاوزها إلا بما تقتضيه أعمال الصيانة العاجلة أو تجديد التأمين أو سداد الالتزامات المستحقة على العقار .
ويُجنَّب من عوائد العقار قبل التوزيع الاحتياطي الإلزامي المنصوص عليه في المادة (61) من القانون ، ويستمر التجنّب حتى يبلغ رصيده :

- (1) عشرة بالمائة (10%) من القيمة المرجعية للعقار ، إذا مضى على إنشائه عشرون (20) سنة فأكثر ، أو كان مخصصاً لغرض صناعي أو لوجستي .
 - (2) خمسة بالمائة (5%) من القيمة المرجعية في غير ذلك من الأحوال .
- ولجماعة ملاك الرموز العقارية ، بالأغلبية المنصوص عليها في البند (1) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من القانون ، رفع هذه النسب أو الحدود ، ولا يجوز خفضها .

ولا يُصرف من الاحتياطي إلا في أعمال الصيانة والإصلاح ، وتجديد التأمين ، والالتزامات المستحقة على العقار ، ويُعاد تكوينه فور الصرف منه . ويُودع في الحساب المستقل الخاص بالعقار لدى أمين الحفظ ، ويُبيّن رصيده وحركته وأوجه استخدامه في التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة (39) من هذه اللائحة .

مادة (38)

توزيع صافي عوائد العقار

تُوزَع صافي عوائد العقار على ملاك الرموز كل بنسبة حصته ، بصفة دورية لا تتجاوز ثلاثة (3) أشهر ما لم تحدد النشرة غير ذلك ، بعد خصم المصروفات والأتعاب والاحتياطيات المقررة ، وتُجرى التوزيعات بالريال القطري من خلال الحسابات المستقلة .

مادة (39)

الحسابات المستقلة والتقرير السنوي

يمسك مدير العقار لكل عقار مرمّز حسابات مستقلة ، تُقيّد فيها جميع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعقار على حدة ، ولا يجوز خلطها بحساباته الخاصة أو بحسابات عقار آخر يديره .

ويتضمن التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة (64) من القانون ، على الأخص ، ما يأتي :

- (1) بيان الإيرادات الإيجارية المحققة ، ونسب الإشغال ، وحالات التأخر في السداد .
 - (2) بيان المصروفات التفصيلية ، موزعة على الصيانة والتأمين والإدارة والرسوم والالتزامات الأخرى .
 - (3) بيان الاحتياطيات المكوّنة وأوجه استخدامها .
 - (4) صافي العوائد الموزعة على ملاك الرموز خلال السنة وتواريخ توزيعها .
 - (5) الحالة الفنية للعقار وأعمال الصيانة المنفذة والمؤجلة .
 - (6) القيمة المرجعية للعقار وتاريخ آخر تقييم دوري ، ونسبة التغير عن التقييم السابق .
 - (7) أي منازعات أو مطالبات أو قيود طرأت على العقار .
 - (8) بيان ما يملكه مدير العقار من رموز في العقار ، وأي تعارض في المصالح نشأ خلال السنة .
- وتضع هيئة التنظيم العقاري نموذج التقرير ودليل إعداده ، وتتيحه من خلال النظام الإلكتروني الموحد .
- ويلا تزم مدير العقار بالاحتفاظ بالحسابات والمستندات المؤيدة لها مدة لا تقل عن عشر (10) سنوات من تاريخ انتهاء السنة المالية .

مادة (40)

مراقب حسابات العقار المرمّز

يعتمد مراقب حسابات العقار المرمّز من هيئة التنظيم العقاري ، ويكون مستقلاً عن مدير العقار والمنصة والمرمّز .

ولا يجوز أن تتجاوز مدة تعيين مراقب الحسابات ذاته خمس (5) سنوات مالية متصلة ، ولا يُعاد تعيينه إلا بعد انقضاء سنتين .

وعلى مدير العقار إخطار هيئة التنظيم العقاري بتغيير مراقب الحسابات وأسبابه خلال خمسة عشر (15) يوماً من التغيير ، مرفقاً بالإخطار بيان أسباب التغيير وموقف المراقب المنتهية مدته منها .

الباب العاشر

الرهن والحجز والتنفيذ

مادة (41)

رهن العقار المرّمز كاملاً وإجراءات قيده

إذا قررت جماعة ملاك الرموز العقارية رهن العقار المرّمز بالأغلبية المنصوص عليها في البند (3) من الفقرة الثالثة من المادة (59) من القانون ، التزمت المنصة بإخطار الإدارة وهيئة التنظيم العقاري بالقرار خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ صدوره ، مرفقاً به محضر الجمعية العامة وبيان الدين المضمون ومدته وشروطه والقيمة المرجعية المعتمدة للعقار . ويُقيد الرهن في السجل العقاري ويُؤشّر به في سجل الرموز معاً ، ولا يُحتج به إلا من تاريخ إتمام القيد ، وتلتزم المنصة بالمزامنة وفقاً للمادة (7) من القانون . ويتضمن التأشير في سجل الرموز بيانات الدائن المرتهن ، ومقدار الدين المضمون وتاريخ استحقاقه ، ومرتبة الرهن ، وتاريخ القيد ورقمه في السجل العقاري . ويُخطر ملاك الرموز بالتأشير من خلال المنصة والنظام الإلكتروني الموحد خلال خمسة (5) أيام عمل ، ويُدرج بيان الرهن في التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة (39) من هذه اللائحة .

مادة (42)

رهن الرمز العقاري وقيده ومرتبته

يُقدّم طلب قيد الرهن الوارد على الرمز العقاري إلى المنصة من الراهن والدائن المرتهن معاً ، أو ممن يقوم مقامهما بموجب سند رسمي ، مرفقاً به عقد الرهن وبيان الدين المضمون ومدته ، وما يثبت صفة الطالب . وتتحقق المنصة من مطابقة بيانات الطلب لقيود سجل الرموز ، ومن خلوّ الرمز من مانع من التصرف ، وتقيّد الرهن خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ استيفاء الطلب ، أو ترفض القيد بقرار مسبب تخطر به الطالب من خلال النظام الإلكتروني الموحد . ويتضمن القيد المعرّف الرقمي للرمز ، وبيانات الراهن والدائن المرتهن ، ومقدار الدين المضمون ، وتاريخ القيد وساعته ، ومرتبة الرهن . وتتحدد مرتبة الرهن المتزاحمة على رمز واحد بأسبعية القيد في سجل الرموز بحسب التسلسل الزمني الموثّق فيه ، وتُذكر المرتبة في القيد صراحةً . ولا يجوز تعديل المرتبة إلا باتفاق مكتوب من أصحاب الحقوق المقيّدة جميعاً ، يُقيّد بالطريقة ذاتها . ويُشطب القيد بطلب من الدائن المرتهن أو بموافقة الكتائية الموثقة ، أو تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي ، أو بثبوت انقضاء الدين المضمون بمستند رسمي ، وتخطر المنصة الأطراف والجهات المختصة بالشطب خلال خمسة (5) أيام عمل . وتسري على رهن الرمز العقاري أحكام رهن الأوراق المالية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في القانون أو هذه اللائحة ، وفقاً للفقرة الثانية من المادة (66) من القانون .

مادة (43)

أثر قيد الرهن على التصرف وعلى العوائد

لا يجوز التصرف في الرمز المرهون إلا بموافقة الدائن المرتهن الكتابية أو بعد شطب القيد ، وتمتنع المنصة عن تنفيذ أي تصرف بالمخالفة لذلك وتخطر طالبه بالسبب .
ويظل الرمز المرهون قابلاً لاستحقاق العوائد ، وتؤدي إلى ملكه ما لم ينص عقد الرهن المقيّد أو حكم أو أمر قضائي على تخصيصها للوفاء بالدين المضمون ، فتودّع في حساب مستقل لدى أمين الحفظ ولا يُصرف منها إلا وفقاً لذلك .
ويحتفظ مالك الرمز المرهون بحقه في التصويت في جماعة ملاك الرموز العقارية ، ما لم ينص القانون على غير ذلك .

مادة (44)

الحجز على الرمز العقاري وقيده ورفع

تلتزم المنصة ، فور إخطارها من جهة التنفيذ أو من ذي الشأن بموجب سند رسمي ، بقيد الحجز على الرمز العقاري في سجل الرموز ، وإخطار الإدارة والهيئة به فور قيده وفقاً للمادة (67) من القانون ، وإخطار مالك الرمز خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ القيد .
ويتضمن القيد المعرّف الرقمي للرمز ، وبيانات الحاجز والمحجوز عليه ، وسند الحجز وتاريخه ، ومقدار الدين المحجوز من أجله ، وتاريخ القيد وساعته .
ويترتب على قيد الحجز وقف التداول على الرمز المحجوز ، وامتناع المنصة عن تنفيذ أي تصرف فيه ، ويقع باطلاً كل تصرف يتم بعد القيد .
وتُحجز العوائد المستحقة عن الرمز المحجوز وتودّع في حساب مستقل لدى أمين الحفظ باسم المحجوز عليه ، ولا يُصرف منها إلا بعد رفع الحجز أو وفقاً لحكم أو أمر قضائي .
ويرفع الحجز ويُسحب قيده تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي ، أو بموافقة الحاجز الكتابية الموثقة ، وتخطر المنصة الجهات المختصة والمحجوز عليه بذلك خلال خمسة (5) أيام عمل ، ويُستأنف التداول على الرمز من تاريخ الشطب .

مادة (45)

البيع التنفيذي للرمز العقاري

يجري البيع التنفيذي للرمز العقاري وفقاً لأحكام قانون التنفيذ القضائي المشار إليه ، وتلتزم المنصة بمعاونة جهة التنفيذ بما يأتي :

- (1) موافاتها ببيان بالقيمة المرجعية المعتمدة للعقار وتاريخ آخر تقييم دوري ، ونسبة ما يمثله الرمز من إجمالي الرموز الصادرة ، وبالحقوق والقيود المقيّدة عليه ومراتبها .
- (2) موافاتها ببيان شروط التملك المقررة في المادة (14) من القانون وموقع العقار من نطاق الترميز والمناطق المحددة، قبل إجراء البيع .
- (3) الإعلان عن البيع من خلال المنصة والنظام الإلكتروني الموحد ، وإخطار مالك الرموز في العقار ذاته به .

(4) قيد نقل الملكية في سجل الرموز فور إخطارها بإتمام البيع ، ومزامنته مع السجل العقاري ، وإخطار الجهات المختصة خلال خمسة (5) أيام عمل .
ولا يجوز أن يرسو المزاد أو يتم البيع التنفيذي إلا على من تتوافر فيه شروط التملك المقررة في المادة (14) من القانون . فإذا آل الرمز بالمخالفة لذلك ، سري في شأنه حكم الفقرة الخامسة من المادة المذكورة والمادتان (4) و(5) من هذه اللائحة .
ويودع صافي الثمن ، بعد خصم مصروفات التنفيذ ، في حساب مستقل لدى أمين الحفظ ، ويؤدى إلى ذوي الشأن كل بحسب مرتبته ، ويؤدى ما يخص المحجوز عليه مع العوائد المحجوزة .

مادة (46)

التنفيذ على العقار كاملاً وفاءً لحقوق سابقة على التأشير

إذا اتخذت إجراءات تنفيذ على العقار المرّمز كاملاً وفاءً لحقوق عينية أو حوزات مقيّدة في السجل العقاري سابقة على التأشير بالترميز ، التزمت الإدارة بإخطار المنصة والهيئة وهيئة التنظيم العقاري فور علمها بها ، والتزمت المنصة بما يأتي :
(1) التأشير بالإجراءات في سجل الرموز ، وإخطار مالك الرموز ومدير العقار بها من خلال المنصة والنظام الإلكتروني الموحد خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ علمها .
(2) إخطار ملاك الرموز بحقهم في سداد الدين موضوع التنفيذ قبل إيقاع البيع ، وبأثر السداد في الحلول محل الدائن قبل جماعة ملاك الرموز العقارية ، وذلك خلال المدة ذاتها .
(3) موافاة جهة التنفيذ ببيان الرموز القائمة ومالكيها ونسب حصصهم ، والحقوق والقيود المقيّدة عليها ومراتبها .
وللهيئة وقف التداول على رموز العقار من تاريخ الإخطار ، وفقاً للمادة (51) من القانون .
وفي حالة السداد من جماعة ملاك الرموز العقارية أو من أحد مالكيها ، تؤثر المنصة في سجل الرموز بالحلول ومقداره وتاريخه ، وتخطر به الجهات المختصة .
فإذا تم البيع ، وُزع المتبقي من حصيلة التنفيذ على ملاك الرموز كل بنسبة حصته ، وانقضى الترميز ، وسرت في شأن إثبات الانقضاء وإقفال السجل وتوزيع الحصيلة أحكام المواد (49) إلى (52) من هذه اللائحة .

مادة (47)

المزامنة والإخطارات وحفظ المستندات

تلتزم المنصة بمزامنة جميع القيود والتأشيريات المترتبة على تطبيق أحكام هذا الباب مع السجل العقاري على نحو فوري ، وفقاً للمادة (7) من القانون والمادة (19) من هذه اللائحة .
وتحتفظ المنصة بطلبات القيد والشطب ومستنداتها وما تم في شأنها من إخطارات مدة لا تقل عن خمس عشرة (15) سنة من تاريخ شطب القيد أو من تاريخ إقفال سجل الرموز ، أيهما أبعد ، وتتيحها للجهات المختصة عند الطلب .
وتوافي المنصة الجهات المختصة بتقرير ربع سنوي ببيان الرهون والحجوزات المقيّدة والمشطوبة وحالات البيع التنفيذي وما أُخذ في شأنها .

الباب الحادي عشر

التصفية الجماعية وانقضاء الترميز وإقفال السجل وتوزيع الحصيلة

مادة (48)

إجراءات التصفية الجماعية وتوزيع صافي الثمن

إذا قررت جماعة ملاك الرموز العقارية التصفية الجماعية بالأغلبية المنصوص عليها في القانون ، أتُبعت الإجراءات الآتية :

(1) يُعرض العقار للبيع بالمزاد العلني ، أو بالبيع المباشر إذا أقرت الجماعة ذلك وحددت حداً أدنى للثمن لا يقل عن القيمة المرجعية ، ما لم تقرر الأغلبية ذاتها خلاف ذلك بقرار مسبب مستنداً إلى تقييم صادر خلال الثلاثة (3) أشهر السابقة على القرار ، ويُفصح عن التقييم والقرار لجميع ملاك الرموز قبل التصويت .

(2) يُعلن عن البيع بالوسائل التي تحددها هيئة التنظيم العقاري ، وبما يكفل العلانية والمنافسة .

(3) تتولى المنصة ، فور سداد كامل الثمن ، إخطار الإدارة والهيئة وهيئة التنظيم العقاري بإتمام البيع خلال خمسة (5) أيام عمل، مرفقاً بالإخطار سند البيع ومحضر التصفية وبيان الالتزامات المستحقة على العقار .

(4) تلغي الإدارة التأشير في صحيفة العقار خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ الإخطار ، وتخطر المنصة بذلك ، فتقفل سجل الرموز وتثبت فيه انقضاء الترميز وتاريخه وسببه ، وتزامن ذلك مع السجل العقاري وفقاً لأحكام المادة (7) من القانون .

(5) يُودع صافي الثمن في حساب مستقل لدى أمين الحفظ ، ويُوزع على مالكي الرموز كل نسبة حصته ، وفقاً لترتيب الوفاء والميعاد المنصوص عليهما في المادة (74) من القانون .

مادة (49)

إثبات انقضاء الترميز وإقفال السجل وإيداع الأنصبة

تلتزم المنصة ، بالتنسيق مع مدير العقار ، بتحرير محضر بإثبات انقضاء الترميز خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تحقق سببه ، يتضمن على الأخص ما يأتي :

(1) بيانات العقار ومرجع صحيفته العقارية ، ورقم سجل الرموز ومرجعه .

(2) سبب الانقضاء وتاريخ تحقيقه وسنده .

(3) عدد الرموز القائمة وقت الانقضاء، وبيانات مالكيها ونسب حصصهم .

(4) الحقوق العينية والحجوزات المقيدة على الرموز ، وأصحابها ومراتبها .

(5) إجمالي الحصيلة ومصدرها، والالتزامات المستحقة على العقار .

(6) آخر قيمة مرجعية للعقار وتاريخ اعتمادها .

ويرفع المحضر إلى الإدارة والهيئة وهيئة التنظيم العقاري من خلال النظام الإلكتروني الموحد ، ويقيّد في سجل الرموز قبل إقفاله .

مادة (50)

إقفال سجل الرموز والاحتفاظ به

بعد إلغاء التأشير في صحيفة العقار ، تقفل المنصة سجل الرموز وتثبت فيه تاريخ الإقفال وسببه ، ولا يجوز بعد الإقفال إجراء أي قيد فيه فيما عدا ما يلزم لتنفيذ آثار الانقضاء أو ما يتم تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي .

وتصدر المنصة لكل من كان مالكاً لرمز ، بناءً على طلبه ، شهادة بمركزه في السجل وقت الإقفال وبنصيبه من الحصيلة .

وتحتفظ المنصة بالسجل المقفل وبياناته ومستنداته ونسخه الاحتياطية مدة لا تقل عن خمس عشرة (15) سنة من تاريخ الإقفال ، وتتيح الاطلاع عليه للجهات المختصة ، ولكل من كان مالكاً لرمز فيه في حدود ما يخصه .

فإذا ألغي ترخيص المنصة أو توقفت عن النشاط خلال هذه المدة ، سلمت نسخة كاملة من السجل ومستنداته إلى الإدارة أو إلى المنصة البديلة التي تحددها الهيئة ، وفقاً لأحكام المادة (21) من هذه اللائحة .

مادة (51)

كشف التوزيع وأداء الأنصبة

تعد المنصة كشف توزيع مفصلاً معتمداً من مدير العقار ومراقب الحسابات ، تبين فيه الحصيلة والمخصصات وفقاً لترتيب الوفاء المنصوص عليه في المادة (74) من القانون ونصيب كل مالك .

وتخطر به كلاً منهم خلال عشرة (10) أيام عمل من تاريخ إيداع الحصيلة ، وتجري التوزيعات بالريال القطري من خلال الحسابات المستقلة ، وذلك كله خلال الميعاد المقرر في القانون .

ولا يُصرف نصيب الرمز المرهون أو المحجوز عليه إلا بعد شطب القيد أو بموافقة صاحب الحق أو تنفيذاً لحكم أو أمر قضائي ، ويُودع لحين ذلك في حساب مستقل لدى أمين الحفظ .

مادة (52)

تعذر الوصول إلى مالك الرمز والتقرير الختامي

يُعد الوصول إلى مالك الرمز متعذراً إذا لم يستجب خلال ثلاثين (30) يوماً من توجيه ثلاثة (3) إخطارات على الأقل بوسائل مختلفة ، من بينها العنوان الوطني والبريد الإلكتروني ورقم الهاتف المقيدة في سجل الرموز ، مع نشر إعلان بذلك في النظام الإلكتروني الموحد .

وفي هذه الحالة يُودع نصيبه في حساب مستقل باسمه لدى أمين الحفظ ، لا يجوز الصرف منه إلا له أو خلفه العام أو لمن يثبت حقه فيه ، ولا تُخصم منه أي مصروفات عدا المصروفات الفعلية لإدارة الحساب ، وتخطر المنصة الجهات المختصة ببيان هذه الأنصبة .

فإذا انقضت خمس (5) سنوات دون مطالبة ، أودع المبلغ على سبيل الحفظ لدى الجهة التي يحددها قرار من الوزير ، مع بقاء حق صاحبه في المطالبة به وفقاً للمادة (74) من القانون .

وتوافي المنصة الجهات المختصة ، خلال ثلاثين (30) يوماً من إتمام التوزيع ، بتقرير ختامي عن إجراءات الانقضاء والتوزيع والأنصبة المودعة ، دون إخلال بمسؤوليتها عما وقع من أخطاء أو إخلال .

الباب الثاني عشر

المخالفات والجزاءات الإدارية والشكاوى والتظلم

مادة (53)

جدول المخالفات والجزاءات الإدارية

مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية أو المدنية، توفّع الجهة المختصة، كل فيما يخصه، الجزاءات الإدارية المنصوص عليها في المادة (76) من القانون على المخالف، وذلك وفقاً للجدول المرفق بهذه اللائحة.

ويُراعى في توقيع الجزاء جسامته المخالفة وتكرارها ومدى الإضرار بمالك الرموز أو بسلامة السوق، ومدى مبادرة المخالف إلى تصحيح المخالفة وجبر الضرر وتعاونيه مع الجهة المختصة، وحجم نشاطه، وما إذا كانت المخالفة عمدية أو ناشئة عن إهمال. ويجب أن يكون قرار توقيع الجزاء مسبباً.

وتُعد المخالفة متكررة إذا ارتكبت ذات المخالفة خلال سنتين من تاريخ صيرورة قرار الجزاء السابق نهائياً، وفي هذه الحالة يجوز مضاعفة الجزاء المالي بما لا يجاوز الحد الأقصى المقرر في المادة (76) من القانون.

وإذا تحققت بفعل واحد عدة مخالفات، وُقّع الجزاء المقرر لأشدها. فإذا تعددت الأفعال، وُقّع جزاء مستقل عن كل مخالفة.

ولا يجوز وقف الترخيص أو إلغاؤه إلا بعد إنذار المرخص له ومنحه مهلة لتصحيح المخالفة تحددها الجهة المختصة وتمكينه من إبداء أقواله، ما لم يكن في التأخير خطر على حقوق مالك الرموز أو على سلامة السوق، وذلك وفقاً للمادة (76) من القانون.

ولكل جهة مختصة أن تصدر، في حدود اختصاصاتها ودون مخالفة للجدول المرفق، قواعد تفصيلية لتدرج الجزاء المالي داخل الحدود المقررة وإجراءات توقيعها.

ويصدر بتعديل الجدول المرفق قرار من مجلس الوزراء، بناءً على اقتراح الوزير بعد أخذ رأي اللجنة التنسيقية.

مادة (54)

الشكاوى وإجراءات نظرها

يلتزم كل من المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار، تنفيذاً لحكم المادة (78) من القانون، بوضع نظام مكاتب لتلقي شكاوى مالك الرموز العقارية والمكتتبين وقيدها والرد عليها، تعتمد الهيئة بالنسبة للمنصة وأمين الحفظ، وهيئة التنظيم العقاري بالنسبة لمدير العقار.

ويتضمن نظام الشكاوى، على الأخص، ما يأتي:

- (1) قنوات تقديم الشكاوى، على أن يكون من بينها المنصة والنظام الإلكتروني الموحد.
 - (2) تعيين مسؤول لتلقي الشكاوى ومتابعتها، وبيان وسيلة التواصل معه في نشرة الطرح ومن خلال المنصة.
 - (3) تسليم مقدم الشكاوى إيصالاً إلكترونياً فور قيدها، متضمناً رقمها وتاريخها والميعاد المقرر للرد عليها.
 - (4) قواعد معالجة الشكاوى التي يقوم في شأنها تعارض في المصالح، وإحالتها إلى غير من تعلقت به.
- وتُقيد الشكاوى في سجل مستقل بتسلسل زمني موثق، يتضمن رقم الشكاوى وتاريخها وبيانات مقدمها وموضوعها وما أُتخذ في شأنها وتاريخ الرد ونتيجته، ويُحتفظ به وبمستنداته مدة لا تقل عن خمس (5) سنوات من تاريخ إقفال الشكاوى، ويُتاح للجهات المختصة عند الطلب.

ويكون الرد على الشكوى كتابيةً ومسبباً ، خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ قيدها ، متضمناً بيان ما أُتخذ من إجراءات ونتيجتها ، وحق مقدم الشكوى في التظلم إلى الجهة المختصة وميعاده . ولا يُوقف سريان هذه المدة إلا بطلب استكمال مستندات لازمة للفصل في الشكوى ، ولمرة واحدة ، وبما لا يجاوز خمسة عشر (15) يوماً .

ولا يجوز تحميل مقدم الشكوى أي رسوم أو مصروفات مقابل تقديمها أو نظرها ، ويقع باطلاً كل شرط يقضي بالتنازل عن الحق في تقديم الشكوى أو التظلم منها أو بقصر نظرها على وسيلة معينة .

ويكون التظلم إلى الجهة المختصة ، وفقاً للمادة (78) من القانون ، خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإخطار بالرد أو من تاريخ انقضاء ميعاد الرد دون رد ، ويُقدّم كتابيةً أو من خلال النظام الإلكتروني الموحد ، ويُعتبر تاريخ القيد الإلكتروني تاريخاً لتقديمه .

وتوافي كل من المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار الجهة المختصة بتقرير ربع سنوي ببيان الشكاوى المقيّدة وموضوعاتها ومواعيد الرد عليها ونتائجها وما تُظلم منه .

وللجهة المختصة أن تنشئ آلية لتسوية المنازعات التي لا تجاوز قيمتها خمسين ألف (50,000) ريال ، وذلك في تطبيق حكم المادة (78) من القانون في شأن آلية تسوية المنازعات ، يصدر بتحديد إجراءاتها ومواعيدها وأثر قبول الأطراف اللجوء إليها قرار منها ، وذلك دون إخلال بحق كل ذي شأن في اللجوء إلى القضاء .

مادة (55)

التظلم من القرارات وعدم حيولته دون اللجوء للقضاء

يكون التظلم من القرارات الصادرة تطبيقاً للقانون وهذه اللائحة وفقاً للمادة (77) من القانون ، وذلك فيما عدا القرار الصادر في طلب الترميز فيسري في شأنه حكم المادة (26) منه . ويُقدّم التظلم كتابيةً أو من خلال النظام الإلكتروني الموحد ، ويُعد تاريخ القيد الإلكتروني للتظلم تاريخاً لتقديمه ، ويُسلّم مقدمه إيصالاً بذلك .

الباب الثالث عشر

أحكام ختامية

مادة (56)

النماذج والاستمارات والأدلة الإجرائية

تصدر الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، النماذج والاستمارات والأدلة الإجرائية اللازمة لتطبيق أحكام هذه اللائحة ، وتتيحها من خلال النظام الإلكتروني الموحد .

مادة (57)

الإحالة العامة فيما لم يرد بشأنه نص

يُرجع في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذه اللائحة إلى أحكام القانون والقوانين ذات الصلة والقرارات الصادرة تنفيذاً لها .

***** انتهى *****

جدول المخالفات والجزاءات الإدارية
(المشار إليه في المادة (53) من اللائحة)

القسم الأول : مخالفات الإفصاح والتقارير والمواعيد

الحد الأقصى للجزاء المالي : خمسمائة ألف (500,000) ريال عن كل مخالفة ، وفقاً للبند (2) من المادة (76) من القانون .

م	المخالفة	الجزاء عند المخالفة الأولى	الجزاء عند التكرار
1	إخلال المرمز بالإفصاح عن البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقار أو بالحقوق والالتزامات والمنازعات الواردة عليه، أو تقديم بيانات ناقصة	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي
2	عدم الإفصاح في نشرة الطرح عن الحصة التي احتفظ بها المرمز وعن نسبتها	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي
3	تخلف مدير العقار عن تقديم التقرير السنوي في ميعاده ، أو نقص بياناته عن الحد المقرر	الإنذار مع الإلزام بالتقديم خلال مدة محددة	الجزاء المالي
4	تخلف المنصة عن موافاة الإدارة والهيئة بتقرير المزامنة الشهري أو الربع سنوي	الإنذار مع الإلزام بالتقديم	الجزاء المالي
5	تخلف المنصة عن التقرير الربع سنوي ببيان حالات مخالفة قيود التملك وما اتخذ في شأنها	الإنذار مع الإلزام بالتقديم	الجزاء المالي
6	تخلف المنصة عن التقرير الربع سنوي ببيان الرهون والحجوزات المقيّدة والمشطوبة وحالات البيع التنفيذي	الإنذار مع الإلزام بالتقديم	الجزاء المالي
7	تخلف المنصة أو أمين الحفظ أو مدير العقار عن التقرير الربع سنوي ببيان الشكاوى المقيّدة ونتائجها	الإنذار مع الإلزام بالتقديم	الجزاء المالي
8	عدم الرد على شكوى مالك الرمز أو المكتتب في الميعاد المقرر ، أو الرد بغير تسبیب	الإنذار مع الإلزام بالرد	الجزاء المالي
9	تأخر مدير العقار في الإفصاح عن نسبة تملكه المباشر وغير المباشر ، أو عن أي تعارض في المصالح فور نشوئه	الإنذار مع الإلزام بالإفصاح	الجزاء المالي
10	التخلف عن إخطار مالك الرمز أو الجهات المختصة في المواعيد المقررة للتأشير أو القيد أو الشطب أو إتمام البيع	الإنذار مع الإلزام بالإخطار	الجزاء المالي
11	عدم إخطار هيئة التنظيم العقاري بتغيير مراقب حسابات العقار وأسبابه في الميعاد المقرر	الإنذار	الجزاء المالي
12	تخلف مدير العقار عن إخطار المنصة والجهات المختصة بواقعة هلاك العقار كلياً أو جزئياً في الميعاد المقرر	الجزاء المالي	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
13	عدم موافاة الجهات المختصة بالتقرير الختامي عن إجراءات الانقضاء والتوزيع والأنصبه المودعة	الإنذار مع الإلزام بالتقديم	الجزاء المالي

القسم الثاني : مخالفات المزامنة وقواعد الطرح والتداول

الحد الأقصى للجزاء المالي : مليوناً (2,000,000) ريال عن كل مخالفة ، وفقاً للبند (2) من المادة (76) من القانون .

م	المخالفة	الجزاء عند المخالفة الأولى	الجزاء عند التكرار
14	عدم مزامنة سجل الرموز مع السجل العقاري على نحو فوري عند كل إصدار أو نقل ملكية أو رهن أو حجز	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح خلال مدة محددة	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
15	التأخر في تصحيح التعارض بين سجل الرموز والسجل العقاري ، أو عدم الإخطار به فور اكتشافه	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
16	البدء في الطرح قبل موافقة اللجنة التنسيقية أو اعتماد النشرة أو إتمام التأشير في صحيفة العقار	الجزاء المالي مع وقف الطرح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
17	نشر نشرة الطرح أو الترويج لها قبل اعتمادها من الهيئة	الجزاء المالي مع الإلزام بوقف النشر	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
18	تضمين مواد الترويج أو الإعلان بيانات مضللة أو غير دقيقة ، أو ضمان عائد أو ربح ، أو الوعد بإعادة الشراء بأسعار محددة	الجزاء المالي مع الإلزام بسحب المادة الإعلانية	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
19	تنفيذ اكتتاب أو صفقة بالمخالفة للحد الأدنى المقرر للاكتتاب أو للصفقة	الجزاء المالي	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
20	تنفيذ اكتتاب أو تداول بالمخالفة للحد الأقصى لتعرض المستثمر غير المؤهل	الجزاء المالي	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
21	تنفيذ تداول على رمز موقوف التداول أو محجوز عليه	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
22	تنفيذ تصرف في رمز مرهون بغير موافقة الدائن المرتهن الكتابية أو قبل شطب القيد	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
23	عدم رد المبالغ المودعة إلى المكتتبين كاملة خلال المهلة المقررة عند عدم اكتمال الطرح	الجزاء المالي مع الإلزام بالرد فوراً	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
24	التخلف عن قيد الرهن أو الحجز في سجل الرموز ، أو عن شطبه ، في الميعاد المقرر	الجزاء المالي مع الإلزام بالقيد أو الشطب	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
25	إتمام البيع الجبري أو البيع التنفيذي لمن لا تتوافر فيه شروط التملك، أو عدم موافاة جهة التنفيذ ببيان هذه الشروط قبل البيع	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص

القسم الثالث : مخالفات فصل الأموال وقيود التملك ومزاولة النشاط دون ترخيص والأصول الافتراضية
الحد الأقصى للجزاء المالي : خمسة ملايين (5,000,000) ريال عن كل مخالفة ، وفقاً للبند (2) من المادة (76) من القانون .

م	المخالفة	الجزاء عند المخالفة الأولى	الجزاء عند التكرار
26	خلط العقارات المرمّزة أو حصيلة الاكتتاب أو حسابات العوائد أو أموال العملاء بالذمة المالية الخاصة للمنصة أو أمين الحفظ أو مدير العقار أو بأموال الغير	الجزاء المالي مع وقف الترخيص	إلغاء الترخيص
27	التصرف في أموال العملاء أو في الرموز المحفوظة في غير الأغراض المخصصة لها	الجزاء المالي مع وقف الترخيص	إلغاء الترخيص
28	الصرف من حصيلة الاكتتاب قبل اكتمال الطرح وإتمام القيود والتأشيرات المقررة ، أو من حساب الضمان بالمخالفة للقانون	الجزاء المالي مع وقف الترخيص	إلغاء الترخيص
29	عدم مسك حسابات مستقلة لكل عقار مرمّز ، أو خلطها بحسابات عقار آخر يديره	الجزاء المالي مع الإلزام بالفصل	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
30	تنفيذ اكتتاب أو تداول بالمخالفة لقيود التملك المقررة ، أو عدم الامتناع عن قيده ، أو عدم رصد المخالفة ومعالجتها	الجزاء المالي مع وقف الترخيص	إلغاء الترخيص
31	الإخلال بالحصة المانعة المقررة للجهة المالكة ، أو إصدار رموز إضافية تؤدي إلى النزول بها عن الحد المقرر ، أو عدم رصد الإخلال وإخطار الجهات المختصة	الجزاء المالي مع وقف الترخيص	إلغاء الترخيص
32	تجاوز مدير العقار حد التملك المقرر وعدم التصرف في الزيادة خلال المدة المقررة ، أو عدم رصد المنصة للتجاوز	الجزاء المالي	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
33	مزاولة نشاط خاضع لأحكام القانون دون ترخيص ، أو الاستمرار في مزاولته بعد وقف الترخيص أو إلغائه	الوقف الفوري للنشاط مع الجزاء المالي	إلغاء الترخيص وإحالة الأوراق
34	الجمع بين نشاط المنصة ونشاط أمين الحفظ لذات العقار	الجزاء المالي مع وقف الترخيص	إلغاء الترخيص
35	قبول أو تداول العملات المشفرة أو الأصول الافتراضية وسيلة للوفاء أو وسيطاً للتسوية بالمخالفة لأحكام التشريعات المنظمة	الجزاء المالي مع وقف الترخيص	إلغاء الترخيص

القسم الرابع : سائر مخالفات أحكام القانون واللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما
الحد الأقصى للجزاء المالي : مليون (1,000,000) ريال عن كل مخالفة ، وفقاً للبند (2) من المادة (76) من القانون .

م	المخالفة	الجزاء عند المخالفة الأولى	الجزاء عند التكرار
36	إسناد تشغيل النظم الجوهرية لسجل الرموز إلى الغير دون موافقة الهيئة المسبقة ، أو دون التحقق من كفاءة المتعاقد معه	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
37	عدم اعتماد خطة استمرارية التشغيل ، أو عدم مراجعتها سنوياً ، أو عدم تنفيذها عند تحقق موجبها	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي
38	عدم وضع سياسة مكتوبة لإدارة تعارض المصالح أو عدم اعتمادها من الهيئة	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي
39	الإخلال بتدابير العناية الواجبة تجاه العملاء أو بتحديد المستفيد الحقيقي أو بالإبلاغ عن العمليات المشبوهة ، وذلك دون إخلال بالجزاءات المقررة في التشريع الخاص	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
40	الإخلال بحماية البيانات الشخصية لمالك الرموز أو بسريتها ، أو الإفصاح عنها لغير الجهات المختصة بغير حكم قضائي	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
41	عدم الحصول على وثيقة التأمين ضد المسؤولية المهنية بالحدود المقررة ، أو انقطاع التغطية التأمينية أو نقصها	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح خلال مدة محددة	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
42	تعيين مراقب حسابات غير معتمد من هيئة التنظيم العقاري ، أو غير مستقل ، أو تجاوز مدة التعيين المقررة	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي
43	عدم الاحتفاظ بالسجلات والمستندات للمدد المقررة ، أو عدم إتاحتها للجهات المختصة عند الطلب	الجزاء المالي مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي مع وقف الترخيص
44	عدم موافاة الجهات المختصة بما تطلبه من بيانات ومعلومات وتقارير في المواعيد المحددة	الإنذار مع الإلزام بالموافاة	الجزاء المالي
45	عدم عرض مدير العقار الخطة السنوية والموازنة التقديرية على جماعة ملاك الرموز ، أو تجاوز الموازنة بغير مسوغ	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي
46	عدم وضع نظام مكتوب لتلقي الشكاوى وقيدتها والرد عليها ، أو عدم اعتماده من الجهة المختصة ، أو تحميل مقدم الشكاوى أي رسوم	الإنذار مع الإلزام بالتصحيح	الجزاء المالي

***** انتهى *****