

ترميز العقارات... كيف يعمل؟

مشروع قانون تنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية، ومشروع لائحته التنفيذية - مطروحان لملاحظاتكم

عقار واحد = 5,000 حصة متساوية ← قيمة كل حصة 2,000 ريال
قيمته 10 ملايين ريال

♦ الرمز ليس عملة مشفرة، والتعامل فيه بالريال القطري.

♦ كل حصة تُقيد إلكترونياً في صورة «رمز عقاري»: تملكها، وتستحق نصيبك من الإيجار، وتبيعها لمن شئت عبر منصة مرخصة - بينما يبقى العقار قائماً ومسجلاً ومداراً.

♦ ما الذي يحميك؟

إفصاح كامل:
قبل الشراء وبعده

ترخيص ورقابة:
على المنصات وأمناء الحفظ ومديري العقار

السجل العقاري هو المرجع:
سجل الرموز تابع له ومتزامن معه

عزل الأموال:
أموالك منفصلة عن المنصة، ولا تدخل في تفليستها

أغلبية خاصة:
لا يباع العقار كاملاً إلا بموافقتها

التسوية بالريال:
عبر بنوك مرخصة، ولا عملات مشفرة

أربع جهات ونظام إلكتروني واحد

♦ من يشرف؟

هيئة قطر للأسواق المالية
المنصات ونشرات الطرح والتداول

وزارة العدل
السجل العقاري وسجل الرموز

مصرف قطر المركزي
التسوية النقدية وحسابات العملاء

الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري
التقييم ومديرو العقار

♦ ما الذي لا يفعله المشروع؟

لا يغير قواعد الملكية العقارية القائمة

لا يلزم أحداً بترميز عقاره

لا يضمن عائداً؛
فلا استثمار مخاطره

ليس قانوناً للعملات المشفرة

من الطلب إلى الخروج

♦ رحلة الرمز:

- الطلب**
عبر نظام إلكتروني موحد، تثبت فيه لجنة تنسيقية من الجهات المختصة
- الفحص والتقييم**
التحقق من الملكية وخلو العقار من الموانع، وتقييمه من مقيم معتمد
- نشرة الطرح**
إفصاح معتمد عن العقار وعوائده ومخاطره ورسومه قبل أي بيع
- الاكتتاب**
الشراء عبر منصة مرخصة، والدفع بالريال عبر بنك مرخص
- القيد**
تقيد الرموز بأسماء أصحابها في سجل الرموز بالتزامن مع السجل العقاري
- الإدارة**
مدير عقار مرخص يشغل العقار ويحصل عوائده ويوزعها
- التداول**
بيع الرمز في السوق الثانوية عبر المنصة، على مرحلتين
- الخروج**
بيع الرمز أو بيع العقار كاملاً بأغلبية خاصة من حاملي الرموز

♦ نموذجان للترميز

رمز الحصة
حصة في «شركة غرض عقاري خاص» تملك هذا العقار وحده

الرمز العيني
حصة مباشرة في ملكية العقار نفسه، مقيدة في السجل العقاري

في الحالتين: الرمز مقيدة في «سجل الرموز» التابع للسجل العقاري ومتزامن معه

♦ شاركنا رأيك

اقرأ مشروع القانون واللائحة والمذكرة الشارحة المبسطة، وأرسل ملاحظاتك بنموذج إبداء الملاحظات - كل ملاحظة تدرس وينشر ملخصها في تقرير المشاورة

الترميز يكون على العقارات الواقعة ضمن المناطق التي يجوز لغير القطريين التملك فيها والمناطق الأخرى التي يحددها مجلس الوزراء.