

نظام الوساطة العقارية

يوليو 22, 2022



المادة الأولى:

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 منفعته وتأجيرهم، ومن ذلك: التسويق العقاري، وإدارة الأملاك، وإدارة المرافق، والمزادات العقارية، والإعلانات العقارية، والاستشارات والتحليلات العقارية.

الخدمات العقارية المكتملة: أنشطة يرخّص لها وفق أنظمة خاصة.

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

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 مالكه أو مالك منفعته.

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

المزادات العقارية: نشاط المزايمة العلنية على عقار من أجل بيعه أو بيع منفعته أو تأجيرهم، 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 ضمانة المستأجر وواقع بسببه.

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:

- 1- لا تجوز ممارسة الوساطة العقارية ولا تقديم الخدمات العقارية إلا بعد الحصول على ترخيص من الهيئة. وتحدد اللائحة أحكامه، وشروطه، وإجراءاته، ومدته، وتجديده.
- 2- للوسيط العقاري تقديم خدمات عقارية مكتملة، وفقاً للفقرة (6) من المادة (السادسة) من النظام، وذلك بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، ووفقاً لما تحدده اللائحة من ضوابط.

المادة الخامسة:

تتولى الهيئة ما يلي:

- 1- إعداد نماذج العقود الإلزامية والاسترشادية الواردة في النظام.
- 2- إعداد برامج وآليات للتحفيز على ممارسة الوساطة العقارية والخدمات العقارية المشمولة بأحكام النظام.
- 3- تحديد الاشتراطات والمواصفات لوسائل التسويق العقاري.
- 4- إعداد المعايير والضوابط اللازمة لممارسة الوساطة العقارية.
- 5- إعداد إجراءات ضبط المخالفات، وتلقي البلاغات والشكاوى.

المادة السادسة:

يتولى المجلس المهومات الآتية:

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

المادة السابعة:

- 1- يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً، وأن يودع الوسيط نسخة من العقد لدى الهيئة، ولا يُحتج به إلا بذلك، وتحدد اللائحة إجراءات الإيداع.
- 2- يجب أن يكون عقد الوساطة محدد المدّة، وإذا لم يُتفق عليها في العقد فتكون (تسعين) يوماً من تاريخ إبرامه.

المادة الثامنة:

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

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 تحددتها اللائحة.

المادة العاشرة:

يلتزم الوسيط العقاري بما يأتي:

- 1- ممارسة نشاط الوساطة العقارية بنفسه إذا كان شخصاً طبيعياً، أو بوساطة المدير المسؤول أو أحد تابعيه المرخص له إذا كان شخصاً معنوياً.
- 2- عدم القيام بأي فعل أو الامتناع عن أي فعل، يكون من شأنه الإضرار بمصالح المتعاملين معه، أو يتعارض مع أحكام النظام.
- 3- إبلاغ الهيئة عن أي تعديل أو تغيير متعلق بممارسة نشاط الوساطة العقارية.
- 4- عدم إفشاء سرٍّ من أسرار الصفقات محل الوساطة.
- 5- أن يبذل العناية اللازمة للتحقق من صحة المعلومات التي يحصل عليها بناءً على المادة (التاسعة) من النظام.
- 6- الإفصاح -عند عرضه للعقار- عن المعلومات التي حصل عليها بناءً على المادة (التاسعة) من النظام، وعدم تقديم أي معلومة مضللة بشأن العقار.
- 7- بيان اسمه ورقم الترخيص، في أي إعلان، أو منشور متعلق بالعقار.
- 8- ممارسة نشاطه بشفاافية 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.

المادة الثانية عشرة:

- 1- 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.
- 2- كل خلاف ينشأ بين المؤجر والمستأجر في شأن الضمان وتقدير الأضرار التي يشملها؛ يحل 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.

المادة الثالثة عشرة:

1- يحدد مبلغ عربون الصفقة العقارية التي تتم عن طريق الوسيط العقاري، بالاتفاق بين أطرافها؛ بما لا يتجاوز (5%) من قيمتها، وفي حال تجاوز هذه النسبة عُد المبلغ مقدم ثمن للصفقة.

- 2- لا يُعد المبلغ الذي دفعه المشتري أو المستأجر عربوناً إلا إذا نص على ذلك كتابة، وإلا فهو مقدم ثمن لا يستحقه البائع أو المؤجر إذا قُسخ العقد.
- 3- 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.
- 4- لا يجوز للوسيط العقاري الاحتفاظ بالعربون ضماناً لحقه.

المادة الرابعة عشرة:

- 1- تتحدد عمولة الوساطة العقارية بنسبة (2,5%) من قيمة الصفقة إن كانت بيعاً، ومن قيمة إيجار السنة الأولى فقط إن كانت إيجاراً، ما لم يتفق أطراف عقد الوساطة -كتابة- على غير ذلك.
- 2- يتحمل دفع العمولة الطرف المتعاقد مع الوسيط العقاري في عقد الوساطة.
- 3- 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 (1) من هذه المادة، وتحدد اللائحة طريقة تحمل الأطراف العمولة في هذه الحالة، ما لم ينص في العقد على غير ذلك.

المادة الخامسة عشرة:

يستحق الوسيط العقاري العمولة في الحالات الآتية:

- 1- 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.
- 2- عدم إتمام الصفقة العقارية، واستحقاق البائع أو المؤجر للعربون، وتحدد اللائحة النسبة والضوابط المتعلقة بذلك.

المادة السادسة عشرة:

- 1- 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.
- 2- لا يجوز للوسيط العقاري التصرف في أي مبلغ تسلمه وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة إلا في الأغراض المخصصة له.
- 3- تضع الهيئة ضوابط لتعامل الوسيط العقاري مع المبالغ التي يستلمها من أي من الأطراف المتعاقد معهم.

المادة السابعة عشرة:

- 1- 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.
- 2- يتولى المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام النظام، وفقاً لإجراءات الضبط التي تحددها اللائحة.
- 3- يلتزم كل من يمارس نشاط الوساطة العقارية أو الخدمات العقارية بتمكين المكلف بالرقابة والتفتيش والضبط من أداء أعماله وتسجيل مهماته، ويشمل ذلك دخول مقر عمله،

وتزويده بما يطلب من مستندات أو معلومات متصلة بأحكام النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يُعد من مخالفات أحكام النظام ارتكاب أي من الأفعال الآتية:

- 1- ممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية دون ترخيص.
- 2- تقديم معلومات غير صحيحة للحصول على ترخيص لممارسة نشاط الوساطة العقارية والخدمات العقارية.
- 3- تقديم معلومات مضللة أو إخفاء معلومات جوهرية في شأن العقار محل الوساطة أو الخدمات العقارية.

المادة التاسعة عشرة:

1- 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 (200.000) مائتي ألف ريال.
- 2- تجوز مضاعفة الغرامة المحكوم بها في حال تكرار المخالفة خلال (ثلاث) سنوات من ارتكابها.

3- تحدد اللائحة تصنيف المخالفات والعقوبات المقررة لها بناءً على الفقرة (1) من هذه المادة.

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

المادة العشرون:

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

المادة الحادية والعشرون:

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

المادة الثانية والعشرون:

يلغي النظام لائحة تنظيم المكاتب العقارية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 7/3/1398هـ.

المادة الثالثة والعشرون:

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

المادة الرابعة والعشرون:

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.