



مسودة اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية

(شوال ١٤٤٤ هـ)



المادة الأولى:

- ١- يكون للألفاظ والمصطلحات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبيّنة 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 المبيّنة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:
المزاد العقاري: المزايدة العلنية على عقار من أجل بيعه أو بيع منفعته أو تأجيريه؛ 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.
المقيم 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 - للمنشآت التي تقدمها من خلال الوسائل الإلكترونية الآتي:
- ١- ربط منحة المزاد العقاري الإلكتروني الخاصة بالمرخص له، بالمنحة الإلكترونية للهيئة.



- ٢- التعهد بزمان سلامة العمليات التي تتم في منحة 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 منحة 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 المستفيدين للوسيلة الإلكترونية عن طريقه.

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- الالتزام بما تقضي به الأنظمة والتعليمات من الجهات ذات الاختصاص في ممارسة المزادات العقارية.
 - ٧- 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 المزاد العقاري.
- ٤- الحد الأدنى لقيمة الترسية المقبولة للتصرف في العقار بعد المزايدة.
- ٥- الحد الأدنى لقيمة بدء المزاد العقاري.
- ٦- مبلغ الدخول في المزايدة - إن وجد -، على ألا يتجاوز المبلغ نسبة (٥/٥٠) 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 لها لمدة مماثلة مرة واحدة.
- ٨- آليات ومدد تسلّم وتسليم الثمن بعد الترسية.
- ٩- الأحكام المتعلقة بالتصرف في العقار كحق الشفعة، وخيار المجلس، وخيار الشرط، وبيع العربون، وغير ذلك.

المنطة الإلكترونية

المادة الخامسة:

تنشأ في المنطة الإلكترونية بالهيئة سجل المزادات العقارية، يقيد فيها الآتي:

- أ- سجل بيانات المرخص لهم.
- ب- بيانات كافة المزادات العقارية المنظمة من المرخص لهم، سواء كانت إلكترونية أو غير إلكترونية.
- ج- نشر كافة المؤشرات الإحصائية للمزادات بشكل دوري.



طلب إقامة المزاد العقاري

المادة السادسة:

يتقدم المرخص له للهيئة بطلب إقامة المزاد العقاري في المنصة الإلكترونية للهيئة، وتعبئة النموذج المعتمد -قبل إقامته- بخمسة عشر يوماً -بحد 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 الأهل أو المنفعة، والاشتراك أو الشيوخ 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 المزاد العقاري إدارة المزايدة السعرية بين المتنافسين، ويبدأ المزاد العقاري وفقاً لقيمة بدء المزاد العقاري المحددة في عقد الوساطة، ويجوز بدء المزاد بغير تلك القيمة حال إقرار المالك - أو من يمثله نظاماً - كتابة على ذلك.
- ٢- إذا قدم أحد المتنافسين أعلى عطاء ولم يتم أحد المزايدة عليه، -وفق المدة الزمنية المحددة في عقد الوساطة-، فيجوز لمدير المزاد العقاري تمديد المدة بماثلة مرة واحدة.
- ٣- إذا لم يصل المزاد 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 وهلت له المزايدة.
 - ب- إنهاء المزايدة في حال عدم الإقرار من المالك - أو من يمثله نظاماً -، وتحرير محضر بذلك.
- ٤- يتم ترسية المزاد العقاري على المتنافس الذي قدم أعلى عطاء ولم يتم أحد المزايدة 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 المنطة 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:

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.