اللائحة التنفيذية لنظام المساهمات العقارية

المادة الأولى:

تنطبق معاني الألفاظ والعبارات المنصـــوص عليها في المادة (الأولى) من النظام على اللائحة، يُقصـــد بالعبارات الاتية – أينما وردت في هذه اللائحة- المعاني المبينة أمام كل منها، مالم يقتض السياق غير ذلك:

طالب الترخيص: المطور العقاري المتقدم بطلب ترخيص المساهمة العقارية.

رأس مال المساهمة العقارية: الحصص النقدية والعينية المقدمة للمساهمة العقارية والمقسمة الى قيم متساوية.

اتفاقية المساهمة: وثيقة بين المرخص له والمساهمين لأغراض المساهمة العقارية.

المادة الثانية:

يكون مشـروع التطوير العقاري -والمشـار إليه في المادة (الأولى) من النظام- خاضـعاً للترخيص في حال اشترك فيه خمسة أشخاص فأكثر.

المادة الثالثة:

تصنف المساهمات العقارية حسب الحجم وفق الآتي:

أ- مساهمة صغيرة يقل رأس مالها عن خمسين مليون ريال.

ب- مسـاهمة متوسـطة لا يقل رأس مالها عن خمسـين مليون ريال ولا يزيد عن ثلاث مئة مليون ريال.

ت- مساهمة كبيرة يتجاوز رأس مالها ثلاث مئة مليون ريال.

المادة الرابعة:

لا يجوز الترخيص لعدة مساهمات عقارية على ذات العقار خلال فترة واحدة.

المادة الخامسة:

يجب أن يتخذ العقار محل المساهمة العقارية إحدى الصورتين الآتيتين:

1 - أن يكون حصة عينية مسجلة في المساهمة العقارية.

2 - أن يكون مشترى لمصلحة المساهمة العقارية.

المادة السادسة:

1 - إذا كان العقار سيُشترى لمصلحة المساهمة العقارية، فيشترط إبرام اتفاقية مع مالك العقار متضمنة التزامه بنقل ملكية العقار للمساهمة العقارية بعد صدور الترخيص.

2 - يجب على مالك العقار نقل ملكية العقار محل المساهمة العقارية إلى المساهمة العقارية بعد صدور الترخيص وقبل الطرح وجمع الأموال، وينص في ضبط المبايعة على أن البيع معلق على شرط سداد المبلغ في الوقت المحدد.

3 - يجوز الاشتراك في المساهمة العقارية بحصة عينية، بعقار يكون محلاً لها، ويشترط في الحصة العينية الآتي:

أ- أن تكون مملوكة للمساهم وقت تقديمها.

ب- أن تُضمّن في اتفاقية المساهمة.

4 - يجب على المساهم نقل ملكية العقار إلى المساهمة العقارية بعد حصولها على الترخيص، خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل.

5 - في حال عدم اكتمال طرح المساهمة وجمع الأموال فتعاد ملكية العقار إلى مالكه الأساس وفق خطاب من الهيئة.

6 - يجب أن يحتفظ المساهم بالحصة العينية في السنة الأولى بكامل حصصه، ويجوز أن يتصرف في السنة الثانية -وحتى انقضاء المساهمة العقارية- بما لا يزيد على (50%) من حصته في المساهمة العقارية.

المادة السابعة:

تُنظَّم أحكام جمع الأموال للمساهمات العقارية، وإصدار شهاداتها، وتنظيم سجل المساهمين الخاص بها، وفقًا لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

إجراءات الترخيص

المادة الثامنة:

يُقدَّم طلب الترخيص إلى الهيئة وفقًا للنموذج الذي تعده الهيئة لهذا الغرض، مرفقًا به الآتي:

1- شهادة من جهة مرخص لها بتقديم الخدمات الائتمانية تتضمن سلامة السجل الائتماني لطالب الترخيص، على ألاّ يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة (ثلاثة أشهر) من تاريخ تقديم الطلب.

2- رقم السجل العقاري أو وثيقة تملك العقار محل المساهمة العقارية سارية المفعول ثابتة سلامتها، قابلة للتصرف بناء على إفادة من الجهة التي أصدرتها.

3- الموافقات النظامية -بحسب الأحوال- من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو وزارة الطاقة أو الهيئة، أو غيرها من الجهات المختصة وفق أنظمتها.

4- دراسة جدوى اقتصادية للمساهمة العقارية باللغة العربية معتمدة من مكتب مرخص في المملكة، متضمنة البيانات المالية والإنشائية والتسويقية المقدرة، والمصاريف المالية والإدارية المتوقعة لجميع تكاليف التطوير لمشروع المساهمة، والمدة المتوقعة لإتمامه، ومراحل التنفيذ، ومصادر التمويل المتوقعة، وحالات إضافة المبلغ الاحتياطي.

5- وصف محل المساهمة العقارية.

6- تحديد رأس مال المساهمة العقارية.

7- تعبئة نموذج اتفاقية المساهمة.

8- الاتفاقية مع الاستشاري الهندسي على أن تشمل الالتزامات والمهام المناطة به.

9- الاتفاقية مع المحاسب القانوني على أن تشمل الالتزامات والمهام المناطة به.

10- الاتفاقية مع مدير المساهمة العقارية.

11- الاتفاقية المبرمة مع مالك العقار وفق المادة (السادسة) من اللائحة، إن وجدت.

12- تقييم العقار محل المساهمة العقارية من ثلاثة مقيمين معتمدين.

13- تعيين مؤسسة سوق مالية وفق تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المادة التاسعة:

1- تدرس الهيئة طلب الترخيص خلال مدة لا تتجاوز (عشرة) أيام عمل ولها عند الحاجة لأي بيانات أو مستندات إضافية ترى ضرورتها، إشعار طالب الترخيص، وعليه استكمال ما يلزم خلال مدة لا تتجاوز (ستين) يوما من تاريخ إبلاغه بذلك، وللهيئة تمديدها لمدة (ثلاثين) يوماً إضافية، وإلا عدّ الطلب مرفوضا.

2- تصدر الهيئة موافقة مشروطة على طلب الترخيص باستكمال إجراءات الترخيص، أو ترفض الطلب مع ذكر مسببات الرفض.

3- يستكمل طالب الترخيص – بعد الحصول على الموافقة المشروطة على طلب الترخيص - إجراءات طرح شهادات المساهمة العقارية وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية.

4- تصدر الهيئة الترخيص -بعد استكمال ما ورد في الفقرتين (2) و(3) من هذه المادة-متضمنًا البيانات التالية:

أ- رقم الترخيص.

ب- اسم المرخص له.

ج- مدة الترخيص.

د- اسم المساهمة العقارية والبيانات المالية والتخطيطية للعقار.

المادة العاشرة:

تضع الهيئة نموذجاً لاتفاقية المساهمة، على أن يتضمن -بحد أدنى- البيانات الآتية:

1- بيانات أطراف الاتفاقية.

2- اسم المساهمة العقارية، ومقرها، وعنوان التواصل.
3- وصف محل المساهمة العقارية.
4- مدة المساهمة العقارية وآلية تمديدها.
5- مقدار رأس مال المساهمة العقارية.
6- المصاريف المالية للمساهمة العقارية.
7- اقتراح المبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية، إن وجد.
8- مقدار الحصص النقدية والعينية.
9- آليات تصرف المساهمين بحصصهم.
10- الأحكام المنظّمة للاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية وأصولها.
11- عمولة المرخص له نظير أتعابه.
12- إعداد القوائم المالية والإفصاحات الدورية للمساهمين بشكل نصف سنوي، ومراجعتها بشكل سنوي.

المادة الحادية عشرة:

يجوز -بناءً على طلب المرخص له قبل طرح المساهمة العقارية- تعديل الترخيص باتّباع الإجراءات المنصوص عليها في النظام واللائحة وتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية، أو إلغاء الترخيص نهائياً؛ دون إخلال بالحقوق المترتبة قبل الإلغاء.

أحكام رأس مال المساهمة العقارية

المادة الثانية عشرة:

في حال اشترطت الهيئة إضافة مبلغ احتياطي إلى رأس مال المساهمة العقارية – وفقًا لما قضت به المادة (السابعة) من النظام–؛ فيكون التصرف بذلك المبلغ وفقًا للشروط الآتية:

1- أن يكون بموافقة الجمعية.

2- أن يكون الغرض من التصرف هو التعامل مع مصاريف غير متوقعة وقت تحديد رأس مال المساهمة العقارية.

3- إبلاغ الهيئة بالتصرف، ومقداره، خلال مدة لا تتجاوز (5) أيام عمل من تاريخ موافقة الجمعية على التصرف.

المادة الثالثة عشرة:

1- في حال عدم التصرف في المبلغ الاحتياطي المشار إليه في المادة (السابعة) من النظام، أو تم التصرف بجزء منه، فتكون إعادته إلى المساهمين –بعد انقضاء المساهمة العقارية– وفقًا لحصة كل منهم في المبلغ الاحتياطي.

2- على المرخص له –قبل التصرف بالمبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية لمواجهة أي مصاريف إضافية غير متوقعة– عرض ذلك على الجمعية للتصويت في شأنها.

المادة الرابعة عشرة:

للمساهم التصرف بحصته في المساهمة العقارية وفق الشروط الآتية:

1- أن تضمن اتفاقية المساهمة آلية التصرف.

2- أن يقيّد التصرف وفق تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

المادة الخامسة عشرة:

يجوز للمرخص له الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها وفق الشروط الآتية:

1- أن تتضمن اتفاقية المساهمة إمكان الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها.

2- موافقة الجمعية على الاقتراض.

3- ألا يتجاوز مبلغ الاقتراض نصف رأس مال المساهمة العقارية.

4- أن تخصّص الأموال المقترضة؛ لأغراض المساهمة العقارية.

5- أن تحوَّل الأموال المقترضة إلى حساب الضمان مباشرة.

المادة السادسة عشرة:

يجب ألا تقل نسبة المرخص له في المساهمة العقارية عن (5%) منها، وأن يحتفظ لنفسه بملكية هذه النسبة حتى انقضاء المساهمة العقارية.

ممارسو نشاط المساهمات العقارية واختصاصاتهم

المادة السابعة عشرة:

ممارسو نشاط المساهمات العقارية هم الآتي:

1- المرخص له.

2- مدير المساهمة العقارية.

3- الاستشاري الهندسي.

4- المحاسب القانوني

5- المقيم المعتمد.

المادة الثامنة عشرة:

تصدر الهيئة -بقرار من المجلس- الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية.

المادة التاسعة عشرة:

يشترط في مدير المساهمة العقارية الآتي:

1- أن يتمتع بالخبرة اللازمة لإدارة المساهمة العقارية.

2- ألا يكون قد سبق أن أدين بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة.

3- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

المادة العشرون:

يشترط في الاستشاري الهندسي الممارس لنشاط المساهمات العقارية الآتي:

1- أن يكون معتمدًا من الهيئة السعودية للمهندسين.

2- أن يكون لديه خبرة في مجال البناء والتشييد وإدارة المشاريع لا تقل مدتها عن (ثلاث) سنوات.

3- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

المادة الحادية والعشرون:

يشترط في المحاسب القانوني الممارس لنشاط المساهمات العقارية الآتي:

1- أن يكون معتمدًا من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

2- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

3- أن يكون مسجلا لدى هيئة السوق المالية في حال طرح شهادات المساهمات العقارية طرحاً عاماً.

المادة الثانية والعشرون:

يشترط في المقيم المعتمد الممارس لنشاط المساهمات العقارية الآتي:

1- أن يكون معتمدًا من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

2- أن يجتاز برنامج ممارسة نشاط المساهمات العقارية الذي أقرته الهيئة.

المادة الثالثة والعشرون:

1- تعتمد الهيئة متوسط القيمة بين تقارير تقييم العقار المعدة من المقيمين المعتمدين.

2- يستبدل التقييم الذي يتجاوز فيه الاختلاف عن التقريرين الآخرين ما نسبته (10%) زيادةً أو نقصاً.

المادة الرابعة والعشرون:

يختص المرخص له بالآتي:

1- تجهيز كل ما يلزم من متطلبات وموافقات لإصدار الترخيص وفق اشتراطات النظام واللائحة.

2- تعيين مدير المساهمة العقارية، والإشراف على أعماله، وتمكينه من القيام بواجباته.

3- تعيين محاسب قانوني واستشاري هندسي للمساهمة العقارية.

4- فتح حساب ضمان باسم المساهمة العقارية في أحد البنوك المرخص لها.

5- تنفيذ الصرف من حساب الضمان وإدارته؛ بناءً على إجراءات الصرف.

6- إبرام العقود اللازمة لمصلحة المساهمة العقارية.

7- الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها وفق أحكام النظام واللائحة.

8- بيع أصول المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.

9- ترؤّس الجمعية أو تعيين من يمثله في رئاستها.

المادة الخامسة والعشرون:

يلتزم المرخص له بالآتي:

1- تعيين مؤسسة سوق مالية مرخص لها؛ وذلك وفقاً لتعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

2- الإفصاح للمساهمين دون تأخير عن أي تطورات جوهرية في عمليات المساهمة العقارية، أو وضعها المالي، أو كيانها التنظيمي، أو ملكيتها.

3- عدم تلقي أي مبلغ ذي صلة بالمساهمة العقارية سواءً بشكل نقدي أو بإيداع في حساب مصرفي خاص. وأن تكون جميع الإيداعات في حساب الضمان فقط.

4- تقديم تقارير دورية للمساهمين والهيئة، بما في ذلك التقارير الفنية والمالية وأي تقارير إضافية.

المادة السادسة والعشرون:

على الاستشاري الهندسي أن يؤدي عمله في الإشراف على المشاريع وفقًا لقواعد المهنة، وتكون مهماته وفق الآتي:

1- الإشراف والمتابعة لأعمال المساهمة العقارية وفقًا للمواصفات والمعايير الهندسية والمتطلبات النظامية والتصاميم الهندسية، ووفق ما نص عليه العقد المبرم معه.
2- التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
3- إبلاغ الهيئة عن أي مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة.

المادة السابعة والعشرون:

على المحاسب القانوني أن يؤدي عمله في المشاريع وفقًا لقواعد المهنة، وتكون مهماته وفق الآتي:

1- مراجعة المستندات المالية اللازمة لعمليات الصرف على المساهمة العقارية، وتدقيقها.
2- التحقق من البيانات المالية الخاصة بالمساهمة العقارية، والتأكّد من أن جميع أموال المساهمة العقارية أودعت في حساب الضمان.
3- التدقيق والمصادقة على وثيقة الصرف.
4- أي مهمة أخرى تتصل باختصاصاته وفقًا لما تصدره الهيئة من تعليمات.
5- إبلاغ الهيئة عن أي مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة.

المادة الثامنة والعشرون:

اختصاصات مدير المساهمة العقارية ومسؤولياته هي:

1- التحقق من إيداع جميع العوائد في حساب الضمان.
2- توزيع أرباح المساهمة العقارية وفق أحكام النظام واللائحة.
3- إبلاغ المرخص له والهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر على المساهمة العقارية.
4- مراجعة التقارير عن أعمال المقاول والاستشاري الهندسي والمحاسب القانوني في المساهمة العقارية، وأرشفتها.
5- الدعوة لعقد اجتماعات الجمعية.
6- تنفيذ عمليات بيع أصول المساهمة العقارية بناء على تفويض المرخص له وبحسب الإجراءات المنصوص عليها في اللائحة.
7- رفع التقارير الدورية لكل الأطراف المعنية، إلى كل من (الهيئة، والجمعية، والمرخص له).
8- مخاطبة الجهات فيما يتعلق بالمساهمة العقارية.
9- أي مهمة أخرى يكلفه بها المرخص له في حدود أعمال المساهمة العقارية.

المادة التاسعة والعشرون:

1- يجوز للمرخص له أو الجمعية عزل مدير المساهمة العقارية إن أساء استخدام صلاحياته أو أخلّ بتنفيذ التزاماته؛ وفق الإجراءات الآتية:
   أ- رفع طلب عزله إلى الهيئة مرفقاً به الأسباب الداعية إلى ذلك.
   ب- تبت الهيئة في الطلب خلال مدة لا تتجاوز (خمسة) أيام عمل.

2- يجوز للهيئة أن تعزل مدير المساهمة العقارية إن ثبتت مخالفته لأحكام النظام أو اللائحة، وتبلغ المرخص له بذلك.

3- على المرخص له تعيين مدير للمساهمة خلال (خمسة) أيام عمل من تاريخ تبليغه بقرار الهيئة بالموافقة على عزل مدير المساهمة السابق.

المادة الثلاثون:

1- يجب على كل ممارسي نشاط المساهمات العقارية، الإفصاح للجمعية عن أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، أو التي تنطوي على تعارض مصالح قائم أو محتمل لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة في أي مشروع أو اتفاق يعقد مع المساهمة العقارية، ويكون باطلاً أي تصرف مخالف لأحكام هذه المادة.

2- لا يجوز للمرخص له ومدير المساهمة العقارية الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية، التي لأي منهما فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح قائم أو محتمل.

3- يجوز لكل ممارسي نشاط المساهمات العقارية –بعد الحصول على موافقة الجمعية– إكمال الإجراءات التي تنطوي على مصلحة أو تعارض مصالح.

4- يكون كلّ ممارس نشاط المساهمات العقارية –بحسب الأحوال – مسؤولاً عن الآثار المترتبة على التعارض بين مصالحه الخاصة ومصالح المساهمة العقارية؛ إذا لم يفصح للجمعية عنه، ولا يخلّ ذلك بأي عقوبة أشد يقضي بها نظام آخر.

جمعية المساهمين

المادة الحادية والثلاثون:

تختص الجمعية بالآتي:

1- الموافقة على إلغاء الترخيص وتصفية المساهمة العقارية أو بيعها.

2- الموافقة على تعديل اتفاقية المساهمة.

3- اعتماد القوائم المالية للمساهمة العقارية.

4- التصويت على عزل مدير المساهمة العقارية.

5- الموافقة على التصرف بالمبلغ الاحتياطي لرأس مال المساهمة العقارية.

6- الموافقة على الاقتراض بضمان أموال المساهمة العقارية أو أصولها.

المادة الثانية والثلاثون:

وسائل التقنية الحديثة لحضور اجتماعات هي كل وسيلة اتصال معتمدة وفق (نظام التعاملات الإلكترونية) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/18 وتاريخ 1428/03/08هـ وتعديلاته.

المادة الثالثة والثلاثون:

يجب -عند الدعوة إلى عقد اجتماع الجمعية- وضع الإجراءات اللازمة للتحقق من هوية المساهم الذي يصوت من خلال وسائل التقنية الحديثة والمساهم الحاضر في اجتماع الجمعية، وعن أحقيته في التصويت على أيٍّ من بنود الاجتماع، ومن ذلك الدخول من خلال منصة النفاذ الوطني.

توزيع الأرباح وتصفية المساهمة العقارية

المادة الرابعة والثلاثون:

1- تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من صافي دخل المساهمة مخصوماً منه جميع المبالغ التي يتم تجنيبها إلى الاحتياطي المخصص لأغراض محددة في اتفاقية المساهمة – إن وجد –.

2- يجوز للمساهمة العقارية توزيع أرباح مرحلية ناتجة عن متحصلات البيع على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي –إذا نصت اتفاقية المساهمة على جواز ذلك– بعد استيفاء المتطلبات الآتية:

أ- موافقة جمعية المساهمين.

ب- أن تكون المساهمة ذات ربحية جيدة ومنتظمة.

ج- أن يتوافر لديها سيولة معقولة، وتستطيع أن تتوقع بدرجة معقولة مستوى أرباحها.

د- أن يتوفر لدى المساهمة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة، كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها.

3- يجب على مدير المساهمة أن يفصح للهيئة والمساهمين فوراً ومن دون تأخير عند اتخاذ قرار توزيع الأرباح.

المادة الخامسة والثلاثون:

في تنفيذ أحكام المادة (السابعة والعشرون) من النظام، تسري الأحكام الآتية:

1- يجب تقييم أصول المساهمة العقارية من ثلاثة مقيمين مستقلين عن المرخص له، ومعتمدين وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين.

2- يجب عرض التقييم على الجمعية، للحصول على موافقتها. وللجمعية طلب إعادة التقييم بما لا يتجاوز مرتين.

3- ألا تتجاوز المدة بين تقرير التقييم وتاريخ البيع؛ (ثلاثة) أشهر.

4- تكون إجراءات البيع من خلال المرخص له أو مدير المساهمة العقارية، بحسب ما تنص عليه اتفاقية المساهمة.

الرقابة والتفتيش والضبط

المادة السادسة والثلاثون:

لمسؤول الضبط -في سبيل القيام بأعمال التفتيش- اتخاذ أي من الإجراءات الآتية:

1- فحص مقر المرخص له والوثائق والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بالنظام، وأيٍّ من المستندات والوثائق والبيانات والسجلات والمرافق المتعلقة بالمساهمة العقارية.

2- الحصول على نُسَخ من أي ترخيص أو تصريح أو شهادة أو سجل أو وثيقة أو غيرها.

3- التحفظ على الوثائق والسجلات ونحوها.

4- التصوير بأي من الوسائل المتاحة.

المادة السابعة والثلاثون:

على مسؤول الضبط -عند ضبط مخالفة- إعداد محضر متضمّنًا ما يأتي:

1- المعلومات والبيانات بما يشمل بيانات مسؤول الضبط وتاريخ التفتيش ووقته ومكانه.
2- بيانات المرخص له.
3- الوقائع بما يشمل ملخص ما قام به مسؤول الضبط.
4- رصد وقائع المخالفات ووصفها.
5- قائمة بما تم ضبطه أو التحفظ عليه من أصول أو مستندات أو معلومات وغيرها.

المادة الثامنة والثلاثون:

يحيل مسؤول الضبط محضر ضبط المخالفة إلى لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام المنصوص عليها في المادة (الثالثة والثلاثين) من النظام.

المادة التاسعة والثلاثون:

يصرف لمسؤول الضبط مكافأة قدرها ثلاثة رواتب أساسية مرتبطة بتقييم الأداء.

المادة الأربعون:

تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.