"هيئة العقار" تبدأ بتطبيق اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية

المصدر: الهيئة العامة للعقار
تاريخ النشر: 31 أغسطس 2023

بدأت الهيئة العامة للعقار بتطبيق اللائحة التنظيمية للمزادات العقارية، بعد أنْ تم طرحها في مايو الماضي عبر منصة "استطلاع"، والأخذ بالملاحظات والمرئيات الواردة عليها ، إضافة إلى أخذ رأي المتخصصين والممارسين عبر عدة ورش أقامتها الهيئة خلال الفترة الماضية ، وتؤكد الهيئة بأنَّ تطبيق اللائحة يضمن توثيق عمليات المزادات العقارية من جهة ويضمن حفظ حقوق كافة الأطراف من جهة أخرى ؛ حيث أنَّ توثيق المزادات في منصة الهيئة يُساهم في رفع موثوقية السوق العقاري ورفع مستوى الشفافية والإفصاح في عمليات المزادات العقارية .

وتتكون اللائحة التنظيمية لنشاط المزادات العقارية من (12) مادة، تَضمنتْ التعريفات الرئيسية في نشاط المزادات العقارية، وأحكام ترخيص ممارستها والتزامات المرخص له بممارسة هذا النشاط، وأحكام عقد الوساطة لتقديم خدمة المزادات العقارية، والمنصة الإلكترونية ذات العلاقة بسجل المزادات إضافة إلى أحكام طلب إقامة المزاد العقاري وأحكام إقامته وحوكمة إدارته وإقفاله، وتسري أحكام هذه اللائحة على كافة المزادات العقارية في المملكة، ومنها المزادات العقارية القضائية وما في حكمها.

وتنظم اللائحةُ مسارين رئيسين في نشاط المزادات العقارية؛ المسار الأول يتعلق بترخيص ممارسة خدمة المزادات العقارية، وهو ترخيص خاص بالمُنشآت العقارية فقط ولا يشمل الأفراد، ويتضمن شروط ترخيص الخدمة، والالتزامات التي يجب على منظم المزاد القيام بها، وعقد الوساطة لتقديم الخدمات وهو العقد الذي تبرمه المُنشأة ا لمرخصة مع مالك العقار الراغب في بيعه عن طريق المزاد. أما المسار الثاني الذي تنظمه فيتعلق بإقامة المزاد ويتضمن اشتراطات طلب إقامته وأحكام إقامة المزاد بعد الموافقة عليه من الهيئة، وآلية إدارته بدءًا من إدارة المزايدة السعرية بين المتنافسين حتى إقفاله.

وبناءً على اللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية واللائحة التنظيمية للمزادات العقارية تشترط الهيئة للعقار أن تكون ممارسة نشاط المزادات العقارية حصرًا على المُنشآت الحاصلة على " رخصة فال لتنظيم المزادات العقارية " والتي تتطلب التأهيل قبل الحصول على الرخصة إضافة إلى إلزام منظم المزادات العقارية بضمان سلامة العمليات التي تتم في المزاد، وإيقاف أو إعادة المزاد العقاري في الصفقات التي يشوبها أخطاء تقنية أو مخالفات، بما يضمن حماية تنافسية العرض والطلب، ونشر كافة بيانات المزادات العقارية المقامة.

ووفق اللائحة فيجب على منظم المزادات العقارية عدم التأثير على المنافسة العادلة بأي شكل، وحفظ جميع نشرات المزادات العقارية وسجلاتها، وتسجيل وقائع المزادات المرئية، والمستندات والبيانات لجميع تعاملاته لمدة (خمس) سنوات من تاريخ انتهاء المزاد العقاري، إضافة إلى الالتزام بنماذج عقود الوساطة المعتمدة من الهيئة، وعدم إبرام عقد لعقار ممنوع التصرف فيه، كما نصت اللائحة على ألا يتجاوز مبلغ الدخول في المزايدة نسبة (5%) من القيمة التقديرية للعقار بناء على تقييم من مُقيّم مُعتمد.

كما تُلزم الهيئةُ مُنظم المزاد بالإفصاح عن الحقوق العينية المرتبطة بالعقار، والنزاعات القائمة بشأن العقار، والرهن أو القيد المؤثر في الانتفاع منه، وكافة الحقوق والالتزامات على العقار غير الموثقة في وثيقة العقار، والخدمات المتعلقة به وأية معلومات قد تؤثر في قيمته، وذلك تحقيقاً لحفظ الحقوق والرفع من مستوى الشفافية في التعاملات العقارية.

كما يجب على المُنشأة المرخص لها إقامة المزاد إقفاله بعد الانتهاء من إقامته خلال مدة لا تزيد على (خمسة) أيام عمل، وإعادة جميع المبالغ المالية للمتنافسين عدا من رسا عليه المزاد العقاري خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أيام عمل من تاريخ الانتهاء من إقامته.

يُذكر بأنّه بناءً على نظام الوساطة العقارية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (679) وتاريخ 29 ذو القعدة من العام الهجري 1443 فإنَّ

الهيئة العامة للعقار هي الجهة المسؤولة عن تنظيم نشاط المزادات العقارية وهو أحد الأنشطة العقارية التي نظمها " نظام الوساطة العقارية " والذي أفرز لائحة تنفيذية إضافة إلى (خمس لوائح تنظيمية) لتنظيم أنشطة المزادات العقارية، الاستشارات والتحليلات العقارية، إدارة المرافق، إدارة الأملاك، التسويق والإعلانات العقارية. من جهة أخرى نشرت الهيئة اللائحة في صحيفة أم القرى مطلع هذا الأسبوع ويمكن الاطلاع عليها من خلال الموقع الرسمي للهيئة https://rega.gov.sa/ .