



## قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالتمير

رقم (ق/م/إ/هـ/٢٠٢٤/٨/ت) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٥ هـ الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٤ م

إن مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

وبناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً

وبعد الاطلاع على المادة (الثامنة والعشرون) من نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٠/٠٣/١٤٤٥ هـ

وبعد الاطلاع على قرار اللجنة التنفيذية في محضر اجتماعها الثاني عشر المنعقد بتاريخ ١٦/١٠/١٤٤٥ هـ الموافق ٢٥/٠٤/٢٠٢٤ م، بالتوصية بالموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة. وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة.

يقرر ما يلي :-

أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بالصيغة المرفقة.

ثانياً: ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نفاذ النظام.

والله الموفق،،،

وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

ماجد بن عبدالله الحقييل



# اللائحة التنفيذية لنظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

شوال ١٤٤٥هـ - أبريل ٢٠٢٤م

National Center for Archives & Records





### المادة الأولى:

يكون للألفاظ والعبارات الواردة في اللائحة معاني الألفاظ والعبارات الواردة في النظام، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، ويُقصد بالعبارات الآتية -أيما وردت في هذه اللائحة- المعاني المبينة أمام كل منها:

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار.

### المادة الثانية:

مع مراعاة أحكام المادة (الرابعة) من النظام تختص الهيئة بالإشراف على تنظيم بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، بما في ذلك:

- ١ - إصدار الدليل الاجرائي لبيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، وفقاً للنظام واللائحة.
- ٢ - إصدار القرارات التنفيذية لممارستها الاختصاصات وفقاً للنظام واللائحة.
- ٣ - قيد المطورين العقاريين؛ وفقاً للنظام واللائحة.
- ٤ - ترخيص المشروعات العقارية؛ وفقاً للنظام واللائحة.
- ٥ - الرقابة والتفتيش على سائر أعمال النشاط.

### سجل قيد المطورين

### المادة الثالثة:

١ - يشترط لقيد الشخص الاعتباري في سجل قيد المطورين الآتي:

أ- سجل تجاري ساري المفعول.

ب- الحصول على (خمسة وثلاثين) نقطة من (مئة) نقطة كحد أدنى وفقاً للجدول في المادة (الخامسة) من اللائحة.

٢ - يشترط لقيد الشخص الطبيعي -عند الاقتضاء- في سجل قيد المطورين الحصول على (خمسة وثلاثين) نقطة من (خمسة وخمسين) نقطة كحد أدنى وفقاً للجدول في المادة (الخامسة) من اللائحة.





- ٣ - يجوز للمطور طلب رفع نقاط تقييمه في سجل قيد المطورين إذا تغيرت قدراته بعد قيده.
- ٤ - يعلق قيد المطور إذا فقد الحد الأدنى من معايير التقييم ويعطى مهلة تصحيحية مدتها (ثلاثة) أشهر، ويشطب قيده إذا لم يصحح وضعه خلال هذه المدة.
- ٥ - لا يؤثر التعليق أو الشطب وفق هذه المادة على المشروعات التي صدرت لها تراخيص للبيع أو التأجير على الخارطة.

#### المادة الرابعة:

يضمّن سجل قيد المطورين الآتي:

- ١ - اسم المطور، وبيانات السجل التجاري ورأس ماله، وعنوانه الوطني، وبيانات الاتصال بممثله النظامي.
- ٢ - الهيكل التنظيمي للمطور، شاملاً للوظائف الأساسية.
- ٣ - أسماء المشروعات العقارية المنفذة أو القائمة، وقيمتها.

#### المادة الخامسة:

- ١ - تكون معايير تقييم قدرات الشخص الاعتباري للقيد في سجل المطورين الآتي:

| المعيار                           | المتطلبات                                                                                                                                                                                                                                                           | طريقة التقييم                                                                                                                                                              | وزن التقييم | النوع  |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| أولاً: القدرات المالية            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                            |             |        |
| قوائم مالية من محاسب قانوني معتمد | ١/ البيان المالي للمنشآت الحديثة أقل من سنة.<br>٢/ قوائم مالية لسنة مالية، للمنشآت التي أنشئت من سنة ولا تزيد عن سنتين.<br>٣/ قوائم مالية لسنتين متتاليتين للمنشآت التي أنشئت منذ سنتين وأكثر.<br>*القوائم: الأصول المتداولة- الالتزامات النقدية- الأرباح والخسائر. | الالتزامات أقل من ٢٠% من حجم الأصول: ٢٠ نقطة.<br>الالتزامات أكبر من ٢٠% وأقل من ٨٠% من حجم الأصول: ١٥ نقطة.<br>الالتزامات أكبر من ٨٠% وأقل من ١٠٠% من حجم الأصول: ١٠ نقاط. | ٢٠          | الزامي |





|                        |    |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |
|------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                        |    | الالتزامات (أكبر من/تساوي) حجم الأصول: ٥ نقاط.                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |
| إلزامي                 | ١٠ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم وجود قضايا: نقطتين.</li> <li>- عدم وجود شيكات مرتجعة: ٤ نقاط.</li> <li>- عدم وجود مبالغ متعثرة: ٤ نقاط.</li> </ul> | شهادة من شركة مرخص لها بتقديم الخدمات الائتمانية تتضمن سلامة السجل الائتماني لطالب التأهيل، على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة (ثلاثة) أشهر من تاريخ تقديم الطلب.                                                                                                                                                                                                                                                 | شهادة سلامة السجل الائتماني                    |
| ثانياً: القدرات الفنية |    |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |
| اختياري                | ٣٠ | كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (١٠) سنوات ماضية: ١٠ نقاط                                                                                                        | <p>مشروعات تطوير عقارية: وهي المشروعات الانشائية بحسب نوعها وفق الآتي:</p> <p>السكنية: أن تكون بحد أدنى (١٠) وحدات سكنية للمشروع الواحد.</p> <p>غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية، ...): أن يكون مسطح بناء المشروع (٢٠٠٠) متر مربع فأكثر.</p> <p>تطوير بنية تحتية: أن يكون بمساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع فأكثر.</p>                                                                                                  | بيان بالمشروعات المنفذة وإرفاق ما يثبت تنفيذها |
| اختياري                | ١٠ | كل فقرة في المتطلبات: نقطتين. استكمال المتطلبات: النقاط كاملة.                                                                                                  | <p>توضيح المنهج المتبع للمتابعات وفق الآتي:</p> <p>١/ نبذه عن المشروع وبياناته، توضح مساحته وأنواعه والغرض من انشاء المشروع ومخطط المشروع.</p> <p>٢/ برامج تقنية تستخدم في إدارة المشروعات لمراقبة تقدم المشروع على سبيل المثال لا الحصر (مايكروسوفت، بروجكت، برمافيرا) وغيرها.</p> <p>٣/ ملخص دراسة الجدوى للمشروع تتضمن (التكاليف والايادات).</p> <p>٤/ هيكل فريق المشروع.</p> <p>٥/ الجدول الزمني للمشروع.</p> | المنهج المتبع لأحد المشروعات المنفذة           |





| ثالثاً: القدرات المؤسسية والموارد البشرية |     |                                                                                                                |                                                                                     |                                                             |
|-------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| إلزامي                                    | ١   | الهيكل التنظيمي المعتمد: النقاط كاملة.                                                                         | الهيكل التنظيمي المعتمد للمنشأة                                                     | الهيكل التنظيمي                                             |
| إلزامي                                    | ٣   | لائحة تنظيم العمل: النقاط كاملة.                                                                               | لائحة تنظيم العمل معتمدة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية               | لائحة تنظيم العمل                                           |
| إلزامي                                    | ٣   | شهادة ايزو ٤٥٠٠١ أو معتمدة من صاحب الصلاحية في المنشأة: النقاط كاملة.                                          | معتمدة من صاحب الصلاحية في المنشأة أو شهادة ايزو ٤٥٠٠١                              | لائحة إدارة السلامة والصحة المهنية                          |
| إلزامي                                    | ٢   | شهادة التوطين: النقاط كاملة                                                                                    | شهادة التوطين الصادرة من الجهة المختصة                                              | نطاق السعودية                                               |
| إلزامي                                    | ٣   | عدد الموظفين من ١ الى ٥: نقطة واحدة.<br>عدد الموظفين من ٦ الى ٤٩: نقطتين.<br>عدد الموظفين ٥٠ فأكثر: ثلاث نقاط. | شهادات التسجيل الصادرة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية                       | شهادات التأمينات الاجتماعية وقائمة المشتركين على رأس العمل. |
| إلزامي                                    | ٣   | شخص واحد: النقاط كاملة                                                                                         | اجتياز مالك المنشأة أو المدير أو الموظفين المدرجين في قائمة المشتركين على رأس العمل | اجتياز البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة                  |
| إلزامي                                    | ٥   | مطابقة رقم السجل التجاري مع شهادة التسجيل السارية: النقاط كاملة                                                | شهادة (إقرار زكوي) سارية المفعول                                                    | شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك                      |
| اختياري                                   | ٥   | المهندسين من ١ إلى ٢: نقطتين.<br>المهندسين من ٣ إلى ٩: ٣ نقاط.<br>المهندسين من ١٠ فأكثر: ٥ نقاط.               | المهندسين المعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين العاملين في المنشأة                | عدد المهندسين العاملين في المنشأة                           |
| اختياري                                   | ٥   | برنامج معتمد: النقاط كاملة                                                                                     | معتمدة من المنشأة                                                                   | برامج المسؤولية الاجتماعية                                  |
|                                           | ١٠٠ | المجموع                                                                                                        |                                                                                     |                                                             |





٢ - تكون معايير تقييم قدرات الشخص الطبيعي للقيد في سجل المطورين الآتي:

| المعيار                                                                | المتطلبات                                                                                                                                                                                                                                                                                              | طريقة التقييم                                                              | وزن التقييم | النوع  |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| اجتياز البرنامج التأهيلي للمطور العقاري                                | شهادة اجتياز البرنامج التدريبي المعتمد من المعهد العقاري                                                                                                                                                                                                                                               | شهادة الاجتياز: النقاط كاملة.                                              | ١٠          | الزامي |
| بيان بالمشروعات التي قام بتنفيذها الشخص الطبيعي ورافق ما يثبت تنفيذها. | مشروعات تطوير عقارية: وهي المشروعات الانشائية بحسب نوعها وفق الآتي:<br>١/ السكنية: بحد أدنى (٣) وحدات سكنية للمشروع الواحد.<br>٢/ غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية، ...): أن يكون مسطح بناء المشروع غير سكني (١٠٠٠) متر مربع فأكثر.<br>٣/ تطوير بنية تحتية: أن يكون بمساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع فأكثر. | كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (١٠) سنوات ماضية: ١٠ نقاط.                  | ٣٠          | الزامي |
| شهادة سلامة السجل الائتماني للأفراد                                    | شهادة من شركة مرخص لها بتقديم الخدمات الائتمانية على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة شهرين من تاريخ تقديمها.                                                                                                                                                                                            | خلو السجل الائتماني من القضايا والمرافعات والشيكات المرتجعة: النقاط كاملة. | ١٠          | الزامي |
| شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة للأفراد                            | شهادة تسجيل سارية المفعول مطابقة لرقم السجل المدني.                                                                                                                                                                                                                                                    | شهادة تسجيل سارية صادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للشخص الطبيعي.    | ٥           | الزامي |
|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | المجموع                                                                    | ٥٥          |        |



## المادة السادسة:

يشترط لاعتماد المكتب الاستشاري للمشروع العقاري الآتي:

- ١ - سجل تجاري ساري المفعول.
- ٢ - اجتياز (١٠%) أو (٥) من مهندسي المكتب الاستشاري، البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة أيهما أقل، على أن يكون مدير المشروع المرخص مجتازاً للبرنامج.
- ٣ - أن يكون مرخصاً من الهيئة السعودية للمهندسين.
- ٤ - إذا كانت قيمة المشروع العقاري الواحد أكثر من (خمسة وعشرين) مليون ريال، فيجب الحصول على شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن "بلدي"، على أن تتضمن (إدارة المشروعات الانشائية-الاستشارات الهندسية والمعمارية-الاستشارات الهندسية للتخطيط الحضري)، وأن تكون درجة التصنيف اللازمة للعمل على المشروع وفق الآتي:

| الحد الأعلى لقيمة المشروع<br>الواحد | درجة شهادة تصنيف مقدمي<br>خدمات المدن<br>"بلدي" |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| غير محددة.                          | الأولى                                          |
| مليار ريال.                         | الثانية                                         |
| خمس مئة مليون ريال.                 | الثالثة                                         |
| مئتين وخمسون مليون ريال.            | الرابعة                                         |
| مئة مليون ريال.                     | الخامسة                                         |

## المادة السابعة:

يشترط لاعتماد المحاسب القانوني للمشروع العقاري الآتي:

- ١ - سجل تجاري ساري المفعول.
- ٢ - أن يكون مرخصاً من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.
- ٣ - اجتياز (١٠%) أو (٤) من محاسبي المكتب البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة، أيهما أقل.





## ترخيص وتنفيذ مشروعات البيع أو التأجير على الخارطة

### المادة الثامنة:

١ - يجوز للمطور طلب (ترخيص تسويق المشروع العقاري) قبل ترخيص المشروع العقاري على الخارطة.

٢ - يقدم المطور المستندات والبيانات لترخيص تسويق المشروع وفق الآتي:

أ- رقم صك تسجيل ملكية العقار.

ب- رقم عقد التسويق بين الوسيط العقاري والمطور - إن وجد -.

ج- نسخة عقد التطوير بين المطور ومالك الأرض - إن وجد -.

د- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية.

٣ - تبت الهيئة في طلب (ترخيص تسويق المشروع العقاري) خلال (عشرة) أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وفي حال الرفض فيجب أن يكون القرار مسبباً.

٤ - تكون مدة (ترخيص تسويق المشروع العقاري) بما لا يتجاوز (مئة وثمانين يوماً) ويجوز تمديدتها للمشروعات التي لا تتطلب استلام أموال حجز الوحدات العقارية من المشتريين أو المستأجرين، لمدة أو مدد مماثلة.

### المادة التاسعة:

يلتزم الوسيط العقاري في تسويقه للمشروعات العقارية على الخارطة، لأحكام نظام الوساطة العقارية ولوائحه.

### المادة العاشرة:

١ - يجب على المطور في حال رغبته باستلام مبلغ حجز وحدات عقارية من المشتري أو المستأجر خلال مدة (ترخيص تسويق المشروع العقاري) الالتزام بالآتي:

أ- الإفصاح عن حالة المشروع والمخططات المستقبلية له.

ب- عدم استلام أكثر من (٥٠%) من قيمة الوحدة العقارية.





- ج- إيداع جميع مبالغ الحجز المستلمة في حساب الضمان المخصص لذلك.
- ٢ - إذا انتهت المدة المحددة في ترخيص تسويق المشروع العقاري، ولم يستكمل المطور ترخيص المشروع، فتعيد الهيئة المبالغ المودعة في حساب الضمان إلى أصحابها.

#### المادة الحادية عشرة:

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (السادسة) من النظام يرخص للمشروع العقاري على الخارطة بعد استيفاء الآتي:

- ١ - تقديم دراسة جدوى المشروع مشتملة -بالإضافة لما ورد في الفقرة (ك) من (١) من المادة السادسة من النظام- على البيانات المالية، والانشائية، والتسويقية المقدرة للمشروع، والمصاريف المالية والإدارية المتوقعة، ومدة تسليم الوحدات ومصادر التمويل المتوقعة.
- ٢ - خطاب من (مركز خدمات المطورين "إتمام" أو أي جهة مختصة بتراخيص البناء) يفيد بمطابقة المشروع العقاري للمتطلبات النظامية لرخص البناء، والمخططات الهندسية، والتصاميم المعمارية، ويكتفى به عن المتطلبات الواردة في الفقرتين (د) و (ح) من المادة السادسة من النظام.
- ٣ - إذا كان المشروع يحتوي على وحدات عقارية مفرزة، فيجب إرفاق محضر فرز الوحدات المعتمد وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.
- ٤ - فيما عدا العقارات المسجلة عينيّاً؛ يجب إرفاق خطاب من مالك العقار بالموافقة على التأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري.
- ٥ - حصول المطور العقاري على نقاط التقييم وفقاً للجدول الآتي:





| النقاط المطلوبة<br>وفق المادة الخامسة من اللائحة | مساحة المشروع العقاري                                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ٣٥ نقطة فأكثر                                    | مشروع المطور الفرد                                                 |
| ٣٥ نقطة فأكثر                                    | مشروع المطور - شخص اعتباري-، التي تقل مسطحات البناء عن ٢١٥,٠٠٠ م٢  |
| ٤٥ نقطة فأكثر                                    | مشروع المطور - شخص اعتباري-، التي تقل مسطحات البناء عن ٢٢٥,٠٠٠ م٢  |
| ٥٥ نقطة فأكثر                                    | مشروع المطور - شخص اعتباري-، التي تزيد مسطحات البناء عن ٢٢٥,٠٠٠ م٢ |

#### المادة الثانية عشرة:

- يُشترط لترخيص المشروع العقاري للشخص الطبيعي الآتي:
- ١ - ألا يتجاوز مسطح البناء في المشروع عن (٥٠٠٠) متر مربع.
  - ٢ - ألا تزيد مدة تنفيذ المشروع على (ثلاث سنوات).
  - ٣ - ألا تتجاوز عدد المشروعات العقارية التي يسمح بتنفيذها سنوياً عن (ثلاثة) مشروعات.

#### المادة الثالثة عشرة:

- ١ - يجوز للهيئة تقسيم المشروع العقاري إلى عدة نطاقات.
- ٢ - يشترط في تقسيم المشروع العقاري إلى عدة نطاقات الآتي:
  - أ- موافقة الهيئة على البدء في النطاق.
  - ب- أن يكون لكل نطاق حساب ضمان مستقل.
  - ج- أن يكون لكل نطاق تقارير هندسية ومالية مستقلة.

#### المادة الرابعة عشرة:

يلتزم المطور العقاري بالآتي:

- ١ - تقديم قوائم مالية عند نهاية المشروع العقاري -معدة من المحاسب القانوني- للهيئة، أو عند طلبها.





- ٢ - تزويد المشتري أو المستأجر بجميع المخططات الفعلية للوحدة العقارية والمنفذة على الطبيعة.
- ٣ - تنفيذ المشروع حسب المواصفات المتفق عليها في العقود ودراسة الجدوى.
- ٤ - إيداع المبالغ من المشترين أو المستأجرين في حساب الضمان مباشرة.

#### المادة الخامسة عشرة:

يلتزم المحاسب القانوني بالآتي:

- ١ - متابعة وتدقيق البيانات المالية الخاصة بقيمة الوحدات العقارية المتعاقد عليها، والتأكد من أنها أودعت في حساب الضمان.
- ٢ - إعداد تقارير العمليات المالية والمحاسبية لحساب الضمان، وقائمة المركز المالي للمشروع، وأوجه الصرف من حساب الضمان مرفقاً بها المستندات اللازمة، أو عند طلب الهيئة.

#### المادة السادسة عشرة:

إذا كان عقار المشروع مسجلاً عينياً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار؛ فيجب توثيق جميع العقود والتصرفات في (سجل البيع على الخارطة) لدى السجل العقاري.

#### المادة السابعة عشرة:

- ١ - فيما عدا العقارات المسجلة عينياً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار؛ يؤشر على صك ملكية العقار -محل المشروع العقاري- لدى الجهة المختصة بالتوثيق بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري، أو إلى أن يسجل العقار لدى السجل العقاري، وإصدار وثيقة التسجيل وفق نظام التسجيل العيني للعقار ولائحته.
- ٢ - يشترط للتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المرهون، موافقة المرتهن.

#### المادة الثامنة عشرة:

يجوز رفع التأشير بعدم التصرف عن صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره قبل استكمال المشروع العقاري، بعد موافقة الهيئة في الحالات الآتية:





- ١ - المشروعات المقامة على أراضٍ حكومية.
- ٢ - استكمال إجراءات الفرز، أو الدمج، أو التعديل، أو نقل الملكية.
- ٣ - الإفراغ للمشتري قبل إنجاز الوحدة العقارية.

#### المادة التاسعة عشرة:

- ١ - تعد الهيئة نموذجاً استرشادياً للاتفاقية المبرمة بين المطور العقاري وبين مالك الأرض أو مالك منفعتها، على أن تتضمن الاتفاقية مسؤولية المطور العقاري والمالك والتزامهم أمام المشتري أو المستأجر.
- ٢ - تعد الهيئة نموذجاً استرشادياً للاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيس والمطور الفرعي - إن وجد - ونموذجاً للاتفاقيات بين المطور وبين المكتب الاستشاري، والمحاسب القانوني، والوسيط العقاري - إن وجد -.

#### المادة العشرون:

- ١ - تعد الهيئة عقداً نموذجياً للبيع بين مالك الأرض والمطور وبين المشتري أو المستأجر - وذلك فيما عدا العقارات المسجلة عينياً وفق نظام التسجيل العيني للعقار -، يتضمن ما يلي:
  - أ - جدول الدفعات المالية.
  - ب - الأحكام المترتبة على تأخر المشتري أو المستأجر في سداد الدفعات المالية.
  - ج - الأحكام المتعلقة بالتعويض وأجرة المثل عند تأخر المطور في تسليم الأرض أو الوحدة العقارية، بما في ذلك أحكام فسخ العقد.
  - د - مدة تنفيذ المشروع بما في ذلك المدد الإضافية التي يجوز منحها للمطور.
  - هـ - أحكام الملكية المشتركة، وفق ما ورد في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته.

ويجوز للمطور تعديل هذا العقد بعد موافقة الهيئة.





- ٢ - تضمن البيانات الواردة في الفقرة رقم (١) من هذه المادة في توثيق التصرف في العقار الموصوف على الخارطة بين أطرافه، وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار ولائحته.
- ٣ - يجب أن يتضمن عقد مالك الأرض والمطور مع المشتري والمستأجر الإقرار بأن للهيئة إحلال مطور بديل في الحالات التي تقتضيها ظروف تعثر المشروع العقاري، طبقاً للنظام واللائحة وأفضل الممارسات.

#### المادة الحادية والعشرون:

تكون ملكية الأجزاء المشتركة في المشروع العقاري والتصرف فيها، وفقاً لأحكام نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته.

#### المادة الثانية والعشرون:

- ١ - يتيح المطور لكل مشترٍ ومستأجر، أو من ينوب عنهما؛ الاطلاع على السجل المحاسبي لوحده العقارية، بناء على طلب يقدم للمطور.
- ٢ - على المطور تزويد المشتري أو المستأجر بنسخة من السجل المحاسبي لوحده خلال (عشرة أيام) عمل.

#### المادة الثالثة والعشرون:

تنشئ الهيئة قاعدة بيانات للمشروعات العقارية على الخارطة، وعلى المطور أن يضيف فيها ما يلي:

- ١ - أسماء المقاولين والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني.
- ٢ - بيانات ومواصفات تنفيذ المشروع.
- ٣ - التقارير الصادرة من المكتب الاستشاري، والمحاسب القانوني، والبنك، وشهادات الانجاز.
- ٤ - محاضر تعديل المخططات التنفيذية، ونسخاً من المخططات المنفذة فعلياً.
- ٥ - بيانات الموردين وشهادات الضمان.





#### المادة الرابعة والعشرون:

- تتيح الهيئة -من قاعدة البيانات- لاطلاع العموم ما يلي:
- ١ - اسم المشروع العقاري، وبيانات صك تسجيل الملكية، والمخطط المعتمد، وموقعه، ومساحته، وعدد وحداته، ونوعها، ومكونات وحداتها، وبيانات الموردين، وبيانات ومواصفات تنفيذ المشروع، وتقارير سير العمل، وتقارير المكتب الاستشاري، والمحاسب القانوني.
  - ٢ - اسم المطور، وتصنيفه.
  - ٣ - اسم المكتب الاستشاري، والمحاسب القانوني، والبنك، والمسوق أو الوسيط العقاري-إن وجد-
  - ٤ - مدة المشروع العقاري، وتاريخ البدء والتسليم.
  - ٥ - استطلاع آراء المشترين أو المستأجرين بشأن الخدمات المقدمة من المطور.

#### المادة الخامسة والعشرون:

- ١ - للهيئة طلب تقرير سير المشروع العقاري من المكتب الاستشاري، أو المحاسب القانوني، أو البنك، كل (شهر) في الحالات الآتية:
  - أ- إذا تجاوزت مسطحات البناء للمشروع العقاري (٥٠٠٠) متر مربع، أو إذا تجاوزت عدد الوحدات العقارية في المشروع العقاري (ثلاثين) وحدة.
  - ب- إذا كان المشروع العقاري من المشروعات الحكومية.
  - ج- إذا كان المشروع واقع في المناطق الخاضعة للتطوير الحكومي.
  - د- أي حالة أخرى تحددها الهيئة.
- ٢ - فيما عدا الحالات الواردة في الفقرة رقم (١) من هذه المادة؛ للهيئة طلب تقرير سير المشروع العقاري من المكتب الاستشاري، أو المحاسب القانوني، أو البنك، كل (ثلاثة) أشهر.

#### المادة السادسة والعشرون:

تضمن اتفاقية فتح حساب الضمان بين المطور وبين البنك الآتي:





- ١ - أن يكون لكل مشروع حساب ضمان مستقل، ويكون له رقماً موحداً يعد مرجعاً للإيداع.
- ٢ - أن يكون حساب الضمان (بالريال السعودي).
- ٣ - التزام المطور بعدم الصرف من الحساب إلا للأغراض الخاصة بالمشروع.
- ٤ - شروط وإجراءات الصرف من حساب الضمان بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
- ٥ - أن يقتصر الصرف من حساب الضمان من خلال شيكات أو حوالات فقط.
- ٦ - أن يكون لكل عملية إيداع رقم مرجع مذكور فيه رقم الوحدة العقارية، بناء على عقد المطور مع المشتري أو المستأجر.
- ٧ - عدم إسناد مهام البنك المبنية على الاتفاق مع المطور، إلى طرف ثالث أثناء فترة تنفيذ المشروع لأي سبب.
- ٨ - أن تزود الهيئة -عند طلبها- بكشف حساب الضمان.
- ٩ - عدم إغلاق حساب الضمان بالاتفاق مع المطور إلا بعد موافقة الهيئة.
- ١٠ - عدم إصدار بطاقات صرف آلي أو بطاقات ائتمان على حساب الضمان.

#### المادة السابعة والعشرون:

- ١ - يتم الصرف من حساب الضمان بموجب وثيقة الصرف المقدمة من المطور إلى البنك على أن تكون مصادقة من المكتب الاستشاري والمحاسب القانوني ومتضمنة المبالغ ومبررات الصرف، ويجوز أن تكون وثائق الصرف من خلال وسائل التقنية الآمنة.
- ٢ - على المطور والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني تحديد المفوض من قبل كل منهم للمصادقة على وثيقة الصرف، وتزويد البنك بتواقيعهم.

#### المادة الثامنة والعشرون:

مع مراعاة المادة الحادية عشرة من النظام يجوز بطلب من الهيئة الصرف من حساب الضمان في الحالات الآتية:

- ١ - سداد المستحقات المالية للجهات الحكومية.



- ٢ - إعادة المبالغ للمشتريين أو المستأجرين.
- ٣ - صرف مستحقات أطراف المشروع حال استحقاقها وعدم تعاون المطور.
- ٤ - تحويل موجودات حساب الضمان لحساب الضمان للمطور البديل.
- ٥ - إصلاح العيوب في المشروع وفق ما ورد في الفقرة رقم (٣) من المادة (الحادية والثلاثون) من اللائحة.

#### المادة التاسعة والعشرون:

يعد من المصاريف غير الانشائية للمشروع المرخص له الآتي:

- ١ - سداد قيمة الأرض للمالك.
- ٢ - سداد مبالغ التمويل.

#### المادة الثلاثون:

- ١ - إذا رغب المطور سحب ما يفيض عن التكلفة الفعلية، فيرفع تقريراً مالياً لإنهاء المشروع إلى الهيئة، متضمناً تكلفة المشروع الفعلية على أن تكون مبنية على عقود مع الموردين والمقاولين ومقدمي الخدمات، ومصادقاً عليها من المكتب الاستشاري والمحاسب القانوني.
- ٢ - إذا أجازت الهيئة التقرير؛ أصدرت إذناً للمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني بالتوقيع على أوامر الصرف للمبالغ الفائضة إلى المطور، ولا يعفي ذلك عن مسؤولية المطور والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني في أي مرحلة.
- ٣ - للهيئة منع صرف الفائض إذا رأت تأخر المطور في مراحل العمل، أو عند الإخلال بالجودة المتعاقد عليها.
- ٤ - يجوز للهيئة تحديد الصرف بجزء من المبلغ الفائض، وفقاً لتقديرها وملاءة المطور وسجل مشروعاته العقارية السابقة.

#### المادة الحادية والثلاثون:

- ١ - مع مراعاة المادة (الرابعة عشرة) من النظام يحظر على المحاسب القانوني صرف المبلغ المحتفظ به

في حساب الضمان، إذا تبين للمكتب الاستشاري، أو المشتري، أو المستأجر، وجود عيوب في الإنشاءات أو التشطيب، بموجب تقرير من خبير مرخص نظاماً، وتُصدر الهيئة قراراً بإصلاح العيوب.

٢ - للهيئة تمديد الاحتفاظ بالمبلغ، أو تطلب تمديد الضمان البنكي - بحسب الأحوال - لمدة (سنة) أشهر، تبدأ بعد صدور قرار إصلاح العيوب.

٣ - إذا أشعرت الهيئة المطور العقاري بالعيوب، ولم يقم بالبدء بإصلاحها خلال (خمسة أيام) من تاريخ إبلاغه فيجوز للهيئة التصرف بالمبلغ المحجوز لإصلاح العيوب، أو مصادرة مبلغ الضمان البنكي، في حدود التكلفة التقديرية للإصلاح.

٤ - يجوز صرف المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان وإعادة مبلغ الضمان البنكي للمطور قبل انقضاء المدة المحددة في المادة (الرابعة عشرة) من النظام إذا قدم وثيقة تأمين على العيوب الخفية للمباني والإنشاءات معتمدة من هيئة التأمين، على ألا تقل مدتها عن (سنة).

#### المادة الثانية والثلاثون:

لا يجوز للمطور تعديل المخططات التنفيذية المعتمدة إلا بعد موافقة الهيئة والمشتريين أو المستأجرين.

#### المادة الثالثة والثلاثون:

يجب على المكتب الاستشاري، والمحاسب القانوني، - كل فيما يخصه - إبلاغ الهيئة عن أي مخالفة لأحكام النظام واللائحة، أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمطور تجاه المشتريين والمستأجرين، خلال مدة لا تزيد عن (خمسة) أيام عمل من تاريخ العلم بها.

### تأخر وتعثر تنفيذ مشروعات البيع والتأجير على الخارطة

#### المادة الرابعة والثلاثون:

١ - يعد المطور متأخراً عن تنفيذ المشروع إذا لم ينجز المشروع بعد انتهاء مدته دون سبب خارج عن إرادته.

٢ - يجوز أن تمنح الهيئة مدة إضافية لتنفيذ المشروع بعد انتهاء مدته، على ألا تزيد عن (سنة).



٣ - يعد المطور متعثراً عن تنفيذ المشروع في الحالات الآتية:

- أ- إذا لم ينجز المشروع بعد انتهاء مدته بما في ذلك المدة الإضافية الممنوحة له.
- ب- إذا توقفت أعمال التنفيذ لمدة تزيد عن (مئة وثمانين) يوماً في أي مرحلة من مراحل المشروع.

ما لم يقدم المطور سبباً مشروعاً تقبله الهيئة.

#### المادة الخامسة والثلاثون:

- يلتزم المطور عند تأخره عن تسليم الأرض أو الوحدة العقارية في الموعد المحدد لإنجازه -دون سبب خارج عن إرادته- بدفع تعويض مادي للمشتري أو المستأجر وفق الآتي:
- ١ - إذا كان المشروع أرضاً مطورة؛ فيكون التعويض بناء على اتفاق الأطراف على ألا يقل عن نسبة ٢% من قيمة البيع تحتسب على أساس سنوي.
  - ٢ - إذا كان المشروع وحدة عقارية؛ فيكون التعويض بناء على اتفاق الأطراف على ألا يقل عن أجره المثل للوحدة من مقيم معتمد.

#### المادة السادسة والثلاثون:

- ١ - تصدر الهيئة دليلاً فنياً لمعالجة المشروعات العقارية المتأخرة والمتعثرة.
- ٢ - يجب أن يتضمن الدليل الفني جميع البيانات اللازمة فنياً وفقاً لأفضل الممارسات، ومنها:
  - أ- وصف أنواع تأخر وتعثر المشروعات العقارية ودرجاتها.
  - ب- الطرق والأساليب والإجراءات الواجب اتباعها لمعالجة التأخر أو التعثر، بما في ذلك خطط إدارة تصحيح إنجازها، وتقرير التغييرات اللازمة لاستكمالها، بما في ذلك تغيير تابعي المطور، وتعديل المواصفات، دون إخلال بحقوق المشتريين أو المستأجرين.
  - ج- أدوات التدخل الرئيسية لمعالجة التأخر أو التعثر.
  - د- إعادة الهيكلة المالية بما في ذلك خيارات سد فجوات التمويل حال وجودها، وخيارات التمويل في حال اقتضى تأخر أو تعثر المشروع العقاري تمويلاً إضافياً.





هـ- آليات منح المدد الإضافية للمشروعات العقارية.

#### المادة السابعة والثلاثون:

١ - تؤهل الهيئة جهات خبرة في تقويم تعثر مشروعات التطوير العقاري، وإدارة تصحيح مسارها؛ وذلك وفقاً لأفضل ممارسات المجال، وللهيئة الاستعانة بالاستشاريين المتخصصين لمساندتها في التأهيل.

٢ - تطرح منافسة -وفقاً للأنظمة المرعية- لاختيار الجهة المتخصصة بتقويم وتصحيح تعثر المشروعات العقارية لكل مشروع متعثر على حده.

#### المادة الثامنة والثلاثون:

١ - تشكل الهيئة لجنة متخصصة للإشراف على معالجة المشروعات العقارية المتأخرة والمتعثرة، ولها الاستعانة بالخبراء لدعم اللجنة بالخبرة اللازمة، ويكون للجنة كامل الاختصاصات المقررة في النظام واللائحة، والدليل الفني لمعالجة المشروعات العقارية المتأخرة والمتعثرة.

٢ - تتخذ اللجنة التدابير الواجبة لحماية حقوق ذوي العلاقة لإكمال المشروع العقاري المرخص، ومن ذلك:

- أ- تعيين شخص مؤهل لإدارة العلاقة مع المطور لمعالجة تعثر المشروع العقاري.
- ب- فحص ومتابعة عمل المطور، والمكتب الاستشاري، والمحاسب القانوني.
- ج- إلزام المطور باستبدال المتسببين في تعثر المشروع العقاري.
- د- صرف مبالغ من حساب ضمان المشروع العقاري إذا كان لازماً لتصحيح مسار المشروع.
- هـ- إحلال مطور بديل.

#### المادة التاسعة والثلاثون:

إذا تعذرت التصفية الرضائية للمشروع العقاري المتعثر؛ فتحيل الهيئة المشروع إلى المحكمة المختصة.





## الإشراف والتفتيش والضبط

### المادة الأربعون:

- الأعمال التي يجوز إسنادها إلى القطاع الخاص هي أعمال الإشراف الفني ومنها ما يلي:
- ١ - الإشراف على المكاتب الاستشارية، والمحاسبين القانونيين، في تنفيذ واجباتهم التعاقدية.
  - ٢ - متابعة تنفيذ المشروعات العقارية بعد ترخيصها؛ وفقاً للالتزامات الإشرافية والتعاقدية، على أن يرفع للهيئة تقارير دورية عنها وأن ينفذ توجيهاتها وفقاً لاختصاصها.
  - ٣ - الرقابة والتفتيش على المشروعات العقارية.

### المادة الحادية والأربعون:

تسند الأعمال إلى القطاع الخاص وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية، وبناء على عقد ينظم تفصيلاً للالتزامات بما يحقق تنفيذ النظام واللائحة، على أن يتضمن تقسيم الوظائف الأساسية للمهام المسندة إلى القطاع الخاص مما يقتضيه تنفيذ تلك الأعمال، ويجوز أن تسند الأعمال إلى جهات متعددة في القطاع الخاص.

### المادة الثانية والأربعون:

- ١ - يتولى مسؤولو الضبط الذين يصدر تعينهم بقرار من الهيئة، ضبط مخالفات أنشطة البيع أو التأجير على الخارطة وممارساتها، التي لا تتفق مع أحكام النظام واللائحة؛ بموجب محضر، متضمناً الآتي:
- أ- اسم المخالف وبياناته، واسم المشروع العقاري، ومكان ضبط المخالفة، وزمانها، وتاريخها.

ب- اسم مسؤول الضبط الذي رصد المخالفة، وصفته.

ج- تحديد نوع وعدد المخالفات المضبوطة، والأدلة والقرائن المستند عليها.

د- كامل أقوال من تنسب إليه المخالفة، بما في ذلك أوجه دفاعه.

هـ- النتائج التي انتهى إليها مسؤول الضبط.



و- توقيع المحضر من محرره ومن المخالف، أو من يقوم مقامه، مع بيان صفته، وفي حال رفضه التوقيع يشار إلى ذلك في المحضر.

٢ - يجوز استخدام الوسائل الإلكترونية الحديثة عند ممارسة صلاحيات الضبط.

٣ - لمسؤولي الضبط في سبيل تأدية مهامهم البحث والتحري ومتابعة البلاغات والشكاوى عن مخالفات النظام واللائحة، ولهم الاستعانة برجال الضبط الجنائي عند اللزوم؛ لدعمهم في عملهم وضبطهم للمخالفات.

#### المادة الثالثة والأربعون:

المخالفات الجسيمة لأحكام النظام واللائحة هي:

- ١ - الأفعال الواردة في المادة (الرابعة والعشرون) من النظام.
- ٢ - الأفعال المرتبطة بالغش أو التضليل، أو التحايل أو الخيانة، وكانت عن قصد وعمد، أو ترتب عليها ضرر بالغ على صحة الإنسان، أو سلامته، أو الصحة العامة، أو البيئة، أو المرفق العام.

#### المادة الرابعة والأربعون:

تنظر لجنة النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة وإيقاع العقوبات، المخالفات المضبوطة، وتكون قواعد عملها وفق الآتي:

- ١ - تعقد اللجنة اجتماعاتها في المركز الرئيس للهيئة، أو إلكترونياً وفق ما تراه، ولها أن تعقد اجتماعاتها خارج الهيئة متى دعت الحاجة لذلك.
- ٢ - لا تنعقد اجتماعات اللجنة إلا بحضور أغلبية أعضائها، على أن يكون من بينهم رئيس اللجنة أو نائبه.
- ٣ - تعد اجتماعات اللجنة ومداولاتها سرية، ولا يجوز حضور غير أعضائها إلا بموافقة رئيس اللجنة.
- ٤ - يعد أمين اللجنة محضراً لكل اجتماع؛ يُدون فيه تاريخ انعقاده، ووقته، ومكانه، والحاضرون



- فيه، والمخالفات المنظورة، والإجراءات والوقائع المتداولة أثناء الاجتماع، والقرارات الصادرة، ويوقع من رئيس اللجنة أو نائبه، والأعضاء الحاضرين.
- ٥ - يجوز تحرير محضر الاجتماع، ورفع، وتوقيعه إلكترونياً.
- ٦ - على رئيس اللجنة تنظيم الأعمال والمهام بين الأعضاء.

#### المادة الخامسة والأربعون:

- ١ - يجب على كل من نسبت إليه المخالفة -والأشخاص ذوي العلاقة- التعاون التام مع اللجنة في الكشف عن أي معلومات أو بيانات تطلبها اللجنة.
- ٢ - للجنة الاطلاع على جميع المعلومات المتعلقة بالمخالفة؛ بما فيها المعلومات السرية.
- ٣ - تصدر اللجنة قرار إيقاع العقوبة متضمناً الآتي:
- أ- اسم المخالف، وبياناته الأساسية.
- ب- النص النظامي الذي تمت مخالفته، ووصف المخالفة المرتكبة، وملخص الوقائع ذات الصلة فيها، والدفع المؤثرة المقدمة من المخالف، والرد عليها، ومنطوق القرار، وأسبابه.
- ج- رقم القرار وتاريخه، وتوقيع رئيس اللجنة، أو نائبه.
- د- النص على حق المخالف في الاعتراض على قرار إيقاع العقوبة، وفقاً للإجراءات المنظمة لذلك.
- هـ- أي إضافة ترى اللجنة مناسبتها.
- و- ويجوز تحرير القرار، ورفع، وتوقيعه إلكترونياً.
- ٤ - يعتمد الرئيس التنفيذي للهيئة قرار اللجنة، وتكون القرارات نافذة من تاريخ صدورها، ما لم يصدر أمر من المحكمة الإدارية بوقف تنفيذها.
- ٥ - تتولى الهيئة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المخالف تصحيح ما يقع في قرارها من أخطاء مادية، وإذا وقع غموض أو إيهام في القرار؛ فإن للمخالف أن يطلب من الهيئة تفسيره.





#### المادة السادسة والأربعون:

- ١ - يصرف لرئيس وأعضاء وأمين اللجنة مكافأة قدرها (٢٠٠٠) ألفي ريال عن كل اجتماع يحضره، على ألا تزيد عن (٢٠,٠٠٠) عشرين ألف ريال شهرياً لكل عضو.
- ٢ - يشترط لاستحقاق مكافأة اللجنة توفر الآتي:
  - أ- أن تباشر اللجنة أعمالها خارج وقت الدوام الرسمي.
  - ب- ألا يكون الرئيس أو العضو متفرغاً لأعمال اللجنة.

#### أحكام ختامية

#### المادة السابعة والأربعون:

- يتحقق الإبلاغ بقرارات الهيئة أو لجنة النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات بإحدى الوسائل الآتية:
- ١ - الرسائل النصية المرسلة عبر الهاتف المحمول الموثق.
  - ٢ - البريد الإلكتروني.
  - ٣ - أحد الحسابات المسجلة في أي من الأنظمة الآلية الحكومية.
  - ٤ - البريد المسجل.

#### المادة الثامنة والأربعون:

يصدر المجلس جدولاً للمقابل المالي الذي تتقاضاه الهيئة لما تقدمه من خدمات بناء على أحكام النظام.

#### المادة التاسعة والأربعون:

تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية.

