



# نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة - وافي



## نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

م	النص
<p><b>المادة الأولى</b></p>	<p>يتمتع بالامتياز والمميزات الآتية - أيضا ويثبت في هذا النظام - المعاملي المعنية أمام كل منحة ما لم يقتض السبيل غير ذلك، النظام نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الأمانة، الأمانة التنفيذية للنظام، الجهة المختصة، الجهة المختصة بتفريق أحكام النظام، التي يصدر بتحديد أمر من رئيس مجلس الوزراء، المسؤول، المسؤول الأول في الجهة المختصة، المشروع العقاري، مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أرض مملوكة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذها أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه، حساب المقام، حساب يتكفي خاص بالمشروع العقاري، تودع فيه المبالغ التي يدفعها الممولون للمشروع العقاري أو المشترين أو المستأجرين من المشروع، التطوير العقاري، تشييد المشروعات العقارية السكنية أو التجارية أو المكتبية أو الخدمية أو الصناعية أو غيرها، الشطور، الشخص، ذو الصلة الاعتبارية الرئيسي له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استثمارها من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها بحسب الأحوال، ويشمل الشطور الرئيس والشركي، الشطور الفرعي، الشخص، ذو الصلة الاعتبارية الرئيسي له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استثمارها من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها بناء على اتفاق مع الشطور الرئيس، الوسيلة العقارية، شخص طبيعي أو اعتباري، ترخص له بممارسة الوسيلة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية وفقا لأحكام النظام، المكتب الاستشاري، مكتب هندسي استشاري، ترخص له من جهة الاتصال، اعتماد الجهة المختصة للمشروع العقاري، الشواهد القانونية، شخص ترخص له من جهة الاتصال، اعتماد الجهة المختصة للمشروع العقاري، سجل قيد الشطورين، سجل تكيد فيه أسماء الشطورين المؤهلين لتطوير وبيع وتأجير المشروعات العقارية، الرئيسي نعم من الجهة المختصة بمزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة، الوحدة العقارية، الجزء المنجز من العقار الذي يبيعه أو يؤجره الشطور الغير، الجزء المشاع، الجزء المشترك بين ملك الوحدات العقارية في المشروع العقاري.</p>
<p><b>المادة الثانية</b></p>	<p>تسري أحكام النظام على ما يلي، 1. نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، تعلم فيه مبالغ من المشترين أو من المستأجرين، أو من الممولين للمشروع العقاري، 2. نشاط بيع وتأجير المشروعات العقارية القائمة الجماعات الحكومية على الخارطة بما يتفق مع طبيعتها وفي حدود ما تقتضه الأمانة.</p>
<p><b>المادة الثالثة</b></p>	<p>لا يحق لأي شطور عقاري مزاولة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة إلا إذا كان مقيما في سجل قيد الشطورين، ولا يحق إلا إذا كان مقيما في وسائل الإعلام المتداولة أو الخارجية، ولا إقامة مقرات لها ولا دعوة إليها إلا إذا كان المشروع مخصصا له من الجهة المختصة وفقا لأحكام النظام والأمانة.</p>

## نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

م	النص
<p><b>المادة الرابعة</b></p>	<p>تكون الجهة المُتداخلة وفقًا للنظام ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- الإشراف على المشروعات العقارية، بما في ذلك إصدار التراخيص اللازمة لها، ومراقبة تنفيذها والرقابة والتفتيش عليها وبيدول للمسؤول إسماء بعض تلك الصناعات إلى القطاع الخاص، وفقًا لأحكام النظام واللائحة.</li> <li>2- إعداد قاعدة بيانات المصنوع خاصة بالمشروعات العقارية المُتدخّل لها وفق النظام، وتحديد اللائحة البنائات الواجب تنفيذها في قاعدة البنائات.</li> <li>3- إعداد سجل خاص بصناعات (سجل قيد المطورين)، وتحديد اللائحة فوائده وإجراءات القيد.</li> </ol>
<p><b>المادة الخامسة</b></p>	<p>للجهة المُتداخلة أن تطلب من المطور - إن رغب في تسويق المشروع العقاري من خلال وسيط عقاري - توريد ما يستلزم من الاتفاقية المبرمة مع الوسيط العقاري، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة.</p>
<p><b>المادة السادسة</b></p>	<p>يجب على المطور الواجب في بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة - بعد قيد اسمه في سجل قيد المطورين - أن يُقدم طلبًا إلى الجهة المُتداخلة للحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري مشروطًا بما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>أ- نسخة من السجل التجاري ساري المفعول، الذي يسمح له بمزاولة نشاطه التطوير العقاري.</li> <li>ب- شهادة عضوية الغرفة التجارية.</li> <li>ج- نسخة من السجل الائتماني من شركة فُوتِئس لها من الجهة المُتداخلة بالصناعات الائتمانية.</li> <li>د- خطة بناء للمشروع العقاري سارية المفعول.</li> <li>هـ- ملك تسجيل الملكية (ساري المفعول) للمشار الخرد تطويره.</li> <li>و- نسخة من الاتفاقية المبرمة بينه وبين مالك الأرضي أو مالك منملعها بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.</li> <li>ز- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيس والمطور الفرعي - إن وجدت - بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.</li> <li>ح- التعاميم المعمارية والمخططات الهندسية التي اعتمدها الجهات المُتداخلة.</li> <li>ط- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المكتب الاستشاري، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.</li> <li>ي- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المحاسب القانوني، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.</li> <li>ك- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع العقاري من مكتب استشاري كُفئس، تكاليف المشروع العقاري التقديرية، وأوجه صرف الأرباح عليه، والتحقق التقديري له، والعمدة الرقابية المتعلقة التنفيذ.</li> <li>ل- تعهد منه ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع العقاري خلال (سبعة) أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص.</li> <li>م- نموذج عقد بينه وبين المشتري ومواعيد تسليم المبيع محددة بالتقويم بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة وغير متعارضة مع أحكام الشريعة الإسلامية.</li> <li>ن- اتفاقية فتح حساب ضمان بينه وبين بنك فُوتِئس له في المملكة، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.</li> </ol> <p>والجهة المُتداخلة إضاعة أو تعديل بعض الشروط.</p> <p>2- تلت الجهة المُتداخلة في الطلب خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ استكمال المستندات المطلوبة وإثبات الصحتة لك الصفة دون البت 12 ذلك موافقة على الطلب، وفي حال رفض الجهة المُتداخلة الطلب فيجب أن يكون القرار نهائيًا.</p> <p>وعلى الجهة المُتداخلة أن تمنح الاشتراطات اللازمة للموافقة على المشروع العقاري في كل مرادته، وتبين تلك الاشتراطات في اللائحة.</p>



## نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

م	النص
المادة السابعة	الجهة المختصة - في سبيل تحقيق أهداف النظام وعند الاقتضاء - قيد الشخص الطبيعي في سجل قيد المطورين والتريخس له بمزاولة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، وفق قواعد تحددها اللائحة على أن تشمل على سبيل تحديد لعدم المشروع العقاري، وعلى حدّ حدّد من المشروعات العقارية التي يُسمح له بتأجيرها سنويًا، وذلك وفقًا لأنظمة النظام واللائحة.
المادة الثامنة	دون إخلال بأنظمة نظام التسجيل العقاري : على الجهة المختصة عند إصدار الترخيص الخاص للمشروع العقاري، طلب إجراء التأشير على ملك تسجيل الملكية للمشار المتروك لتطويره (على الجهة المختصة بالتوثيق) بعدم التعرف في ملكيته (أي أن تستعمل أعمال التطوير العقاري، ولا يُرفع التأشير عن ملك تسجيل الملكية لذلك المشار إلا بعد موافقة الجهة المختصة، وتحدد اللائحة الحالات التي يُرفع فيها التأشير بعدم التعرف والمعايير من قرار الجهة المختصة النظام أمام الجهة المنصوص عليها في (العمارة الحضرية والمشروع) من النظام.
المادة التاسعة	بشأن حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع عقاري ولا يُعقل إلا بعد الحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري والتأشير على ملك تسجيل الملكية للمشار المتروك لتطويره
المادة العاشرة	1- يكون حساب الضمان مستعملًا لأغراض التعرف على المشروع العقاري المرخص له فقط، ولا يجوز حجز على المبالغ المودعة فيه لضمانه بالتالي التطوير. 2- إذا جعل التطوير أو مالك الأرض على تمويل للمشروع العقاري المرخص له، فيجب إيداعه في حساب الضمان، ويكون التعرف بمبلغ التمويل وفقًا لأنظمة النظام واللائحة.
المادة الحادية عشر	يكون التعرف من حساب الضمان بناءً على وثيقة صرف يوثقها التطوير والمالك الاستشاري والمكاتب القانونية، وفي حالات الطوارئ يجوز التعرف بطلب من الجهة المختصة وفقًا لما تحدده اللائحة.
المادة الثانية عشرة	يجوز التطوير طلب التعرف من حساب الضمان للمعاريف الإدارية والتسوية - والمعاريف الأخرى غير الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له - بنسبة لا تتجاوز (20%) من قيمة الوحدة العقارية المبينة، وعلى المكاتب القانونية التأكد من ألا يتجاوز مجموع ما يُعرف من حساب الضمان للمعاريف غير الإنشائية ما نسبته (20%) من إجمالي قيمة الوحدات العقارية المبينة.
المادة الثالثة عشرة	يجوز التطوير - بعد موافقة الجهة المختصة - سحب ما يفرض عن التكلفة الفعلية الإجمالية لإتمام المشروع العقاري وشماله، بناءً على تقرير من المطور والمالك الاستشاري، على أن يُسحب المكاتب القانونية ما نسبته (20%) في حساب الضمان (أي من انتهاء المشروع العقاري).

## نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

م	النص
<p><b>المادة الرابعة عشرة</b></p>	<p>يجب على المُتأجير القانوني الاحتفاظ بنسبة (25) من القيمة الإجمالية لكافة الإقذاعات في حساب الضمان أو أي بديل المطور للمُتأجير وفقاً بشرط بالتسوية نفسها . وبذلك بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز - ولا يُعرف المبالغ المُحتفظ به في حساب الضمان للمطور إلا بعد انتهاء مدة (سنة) من تاريخ انتهاء المشروع العقاري المرخص له . أو في حال تقديم وثيقة تأمين على العيوب الخفية للمُتأجر والإقذاعات وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.</p>
<p><b>المادة الخامسة عشرة</b></p>	<p>يلتزم المطور بتقديم فواتر مالية - وفقاً للمُتأجير القانوني - لكل مشروع عقاري مُرخص له إلى الجهة المُختصة.</p>
<p><b>المادة السادسة عشرة</b></p>	<p>لا يحق للمطور ولا مالك الأرض التعرف في الجزء المُشاع من المشروع العقاري المرخص له قبل فرز الوحدات العقارية ويكون التعرف فيه بعد الفرز وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدراجها.</p>
<p><b>المادة السابعة عشرة</b></p>	<p>يحق للمشترى أو المُستأجر - أو من يتولى عنه الإقذاع على الوحدات المُتأجيرية الخاصة به - وتوقيده بفتح منه، وفقاً لما تحدده اللائحة.</p>
<p><b>المادة الثامنة عشرة</b></p>	<p>1- يجوز الجهة المُختصة أن تطلب من المُتأجير القانوني والمكتب الاستشاري توريدها بالمعلومات والبيانات التي ترقى بضرورة الإقذاع عليها ويجوز لها أيضاً أن تستعين بمن تراه المُتفق في تلك المعلومات والبيانات. 2- يجوز الجهة المُختصة طلب تكرار عن سير المشروع العقاري المرخص له من المُتأجير القانوني والمكتب الاستشاري، وفقاً لما تحدده اللائحة.</p>
<p><b>المادة التاسعة عشرة</b></p>	<p>1- يجب على كل من المُتأجير القانوني والمكتب الاستشاري - كل فيما يخصه - إقذاع الجهة المُختصة عن أي مخالفة لأنظام النظام أو اللائحة بفتح عليها بفتح عمده. 2- إذا ثبت الجهة المُختصة قيام المطور أو المُتأجير القانوني أو المكتب الاستشاري بارتكاب أي مخالفة لأنظام النظام أو اللائحة فعليه إبلاغ المصالح بذلك كتابياً وتحديد مهلة له لتصحيح المخالفة، وذلك دون إتكال بتفريق المعلومات الواردة في النظام في حقه. ويجب على المُتأجير إبلاغ الجهة المُختصة كتابياً بتصحيح المُخالفة خلال تلك المهلة. 3- إذا ثبت الجهة المُختصة قيام البنك بارتكاب أي مخالفة لأنظام النظام أو اللائحة فعليه إبلاغ البنك المركزي السعودي بذلك كتابياً.</p>
<p><b>المادة العشرون</b></p>	<p>1- يلتزم المطور العقاري بإعداد المشروع في الموعد المُحدد لإدراجه وفي حال التأخر عن تسليم الأرض أو الوحدة العقارية دون سبب خارج عن إرادته فيستدق المشتري تعويضاً مالياً يحدد مسبقاً إن كانت أرضاً مُطوّرة، أو أخرى مثل إن كانت وحدة سكنية. 2- إذا حدث أي طرف طارئ يوجب عليه عدم إكمال المشروع العقاري المرخص له، فعليه المُتفاوضة - بالتشاور مع المُتأجير القانوني والمكتب الاستشاري للمشروع العقاري - أثناء التأخير اللازم، بما يخص إكمال المشروع العقاري المرخص له أو تعويضه وإعادة المبالغ المُدفعوعة للمشروع العقاري، وفقاً لما تحدده اللائحة. 3- إذا وُضعت مخالفة لأنظام النظام أو اللائحة، فعليه الجهة المُختصة أثناء التأخير اللازمة بما في ذلك إيقاف المشروع العقاري المرخص له إلى حين إزالة المخالفة.</p>

## نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

م	النص
<p><b>المادة الحادية والعشرون</b></p>	<p>1- يتولى الناصر في مخالفت أحكام النظام واللائحة - عند المخالفات الواردة في المادة (الرابعة والعشرين) منه - وإيقاع عقوبة الفرامة بما لا يتجاوز (مليون) ريال، لجنة (أو أكثر) تشكلت قرار من المسؤول لمدة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد. وتتكون من أعضاء لا يقل عددهم عن (5)، ويحدد قرار تشكيلها من يتولى رئاستها على أن يكون من المتخصصين في العقارية أو الائتمنة وتمتاز خبراتها بالكفاءة. وتتكون مسيئة ويعتمدها المسؤول.</p> <p>2- تحدد اللائحة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومخالفات أعضائها.</p> <p>3- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (سنتين) موافاً من تاريخ الإطلاع بالقرار.</p>
<p><b>المادة الثانية والعشرون</b></p>	<p>دون إخلال بحكم الفقرة (3) من المادة (السادسة والعشرين) من النظام، يتولى مسئولون - يحدد منهم قرار من المسؤول - خدمتهم أو فسخهم طبقاً لمخالفات أحكام النظام واللائحة وإجرائها والتحقق فيها وتحديد اللاتة أية عسهم.</p>
<p><b>المادة الثالثة والعشرون</b></p>	<p>يعدر المسؤول - بقرار منه - جدول تعريف للمخالفات - عند المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام - وتحديدًا للمخالفات ضمن حدها المنصوص عليه في المادة (الحادية والعشرين) من النظام، يُراجع فيه طبيعة كل مخالفة وجسارتها. والتكثيف العشدة والمخففة لها.</p>
<p><b>المادة الرابعة والعشرون</b></p>	<p>دون إخلال بأبي عقوبة أشد ينص عليها نظام أمر (عقاب بالسجن لمدة لا تزيد على (ثمسة) سنوات أو بغرامة لا تزيد على (عشرة ملايين) ريال أو بهما معاً.</p> <p>1- كل من زول نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، أو جمع مبالغ من مشتريين أو مستأجرين العقارات في مشروع عقاري، دون الحصول على ترخيص.</p> <p>2- كل من قام مستندات أو بيانات غير صحيحة لعقب الحصول على الترخيص للمشروع العقاري.</p> <p>3- كل من عرض أو أعلن عن بيع أو تأجير عقارات على الخارطة في مشروعات عقارية ويعتد مع علمه بذلك.</p> <p>4- كل من اكتسب أو بدأ أو استعمل دون وجه حق، مبالغ شملت له لعرض إلتاحة المشروع العقاري.</p> <p>5- كل من تسلم مبالغ لعرض حجز أرفقي أو وحدات عقارية بحدّة برهنا أو تدريها على الخارطة بحسب الأتجال، ولم يرد لها في حساب التمهين.</p> <p>6- كل ضاحيب مالفونى لعقد واقع لعرض غير صحيح لثبته مرادته المركز المصالح للمشروع العقاري، أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره.</p> <p>7- كل من مبالغ من الاستشاريين على مستندات غير صحيحة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.</p>
<p><b>المادة الخامسة والعشرون</b></p>	<p>4- اللجنة المختصة أو تشطب قيد التطوير من سجل قيد التطويرين في أي من الحالتين الآتيتين:</p> <p>أ- إذا تم مباشرة الأعمال الإنشائية للمشروع العقاري المرشحي له بعد التمهين، (سنة) أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص، دون عذر مقبول.</p> <p>ب- إذا أتم منه تأجير أو لعرض في الإلتاح بعدد من المشروعات العقارية، أو ثبت إلتاحه بجدوة تنفيذها بصورة يتاح عنها كسر المتطرفين أو المستأجرين.</p> <p>2- تشطب اللجنة المختصة قيد التطوير من سجل قيد التطويرين في أي من الحالتين الآتيتين:</p> <p>أ- إذا أشهر إلتاحه.</p> <p>ب- إذا عولب إلتاحه أي مخالفة جسيمة لأحكام النظام أو أحكام اللاتمة والقوانين المنظمة لعزولة نشاط التطوير العقاري في المملكة خلال لثبته للمشروع العقاري، على أن التحدد اللاتة المخالفات الجسيمة.</p>



## نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

م	النص
المادة السادسة والعشرون	<p>1. تولد القيادة العامة مباشرة التفويض والادعاء في الممتلكات المنصوص عليها في المادة الرابعة والعشرون من النظام أمام المحكمة المختصة.</p> <p>2. تولد المحكمة المختصة النظر في الشكاوى المقدمة عن الممتلكات المنصوص عليها في المادة الرابعة والعشرون من النظام وتوقيع العقوبات بحق المالكين.</p> <p>3. للمحكمة المختصة تعيين الحكم الصادر بالمعقوبة التي على نشر ملصقه على لوحة الممتلكات في صحيفة عقارية تصدر في مكان إقامته فإن لم يكن في مكان إقامته صحيفة في أقرب منطقة له أو نشره في أي وسيلة أخرى مناسبة وذلك بحسب نوع الممتلكات الموثقة ومساكنها وتأجيرها. على أن يكون النشر بعد اكتساب الحكم الصفة النهائية.</p>
المادة السابعة والعشرون	<p>للجنة الممتلكات أن اكتسبت صلاحية اتخاذها من خدمات بلاد على أحكام النظام وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.</p>
المادة الثامنة والعشرون	<p>يُصدر المسؤول الثالث خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية ويُعمل بها من تاريخ العمل به.</p>
المادة التاسعة والعشرون	<p>ينتهي النظام كل ما يتعارض معه من أحكام.</p>
المادة الثلاثون	<p>يعمل بالنظام بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.</p>

# وافي

البيع والتأجير على الخارطة  
OFF-PLAN SALES AND LEASE



الهيئة العامة للمقار  
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

