



نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في هذا النظام- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الجهة المختصة: الجهة المختصة بتطبيق أحكام النظام، التي يصدر بتحديدتها أمر من رئيس مجلس الوزراء.

المسؤول: المسؤول الأول في الجهة المختصة.

المشروع العقاري: مشروع عقاري يراد تطويره لبيع أو تأجير أراضٍ مطورة أو وحدات عقارية على الخارطة، قبل البدء في تنفيذه أو في أثناء أعمال الإنشاء والتطوير بحسب التصميم أو المخطط المتفق عليه.

حساب الضمان: حساب بنكي خاص بالمشروع العقاري، تودع فيه المبالغ التي دفعها الممولون

للمشروع العقاري، أو المشترون، أو المستأجرون من المشروع.

التطوير العقاري: تشييد المشروعات العقارية السكنية أو التجارية أو المكتبية أو الخدمية أو الصناعية أو السياحية أو غيرها.

المطور: الشخص ذو الصفة الاعتبارية المرخص له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استئجارها من

أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها بحسب الأحوال، ويشمل المطور الرئيس والفرعي.

المطور الفرعي: الشخص ذو الصفة الاعتبارية المرخص له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استئجارها

من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها بناءً على اتفاق مع المطور الرئيس.

الوسيط العقاري: شخص طبيعي أو اعتباري، مرخص له بممارسة الوساطة العقارية أو تقديم الخدمات

العقارية وفقاً للأحكام النظامية.



المكتب الاستشاري: مكتب هندسي استشاري مرخص له من جهة الاختصاص، اعتمده الجهة المختصة للمشروع العقاري.

المحاسب القانوني: شخص مرخص له من جهة الاختصاص، اعتمده الجهة المختصة للمشروع العقاري.

سجل قيد المطورين: سجل تقيد فيه أسماء المطورين المؤهلين لتطوير وبيع وتأجير المشروعات العقارية، المرخص لهم من الجهة المختصة بمزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة. الوحدة العقارية: الجزء المفرد من العقار، الذي يبيعه أو يؤجره المطور للغير. الجزء المشاع: الجزء المشترك بين ملاك الوحدات العقارية في المشروع العقاري. المادة الثانية:

تسري أحكام النظام على ما يلي :

1. نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، تسلم فيه مبالغ من المشتريين، أو من المستأجرين، أو من الممولين للمشروع العقاري.

2. نشاط بيع وتأجير المشروعات العقارية التابعة للجهات الحكومية على الخارطة بما يتفق مع طبيعتها وفي حدود ما تتضمنه اللائحة.

المادة الثالثة:

لا يحق لأي مطور عقاري مزاولة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة إلا إذا كان مقيماً في سجل قيد المطورين، ولا يحق الإعلان عنها في وسائل الإعلام المحلية أو الخارجية، ولا إقامة معارض لها والدعوة إليها؛ إلا إذا كان المشروع العقاري مرخصاً له من الجهة المختصة؛ وفقاً لأحكام النظام واللائحة.



المادة الرابعة:

تتولى الجهة المختصة وفقاً للنظام ما يلي:

1. الإشراف على المشروعات العقارية، بما في ذلك إصدار التراخيص اللازمة لها، ومتابعة تنفيذها، والرقابة والتفتيش عليها. ويجوز للمسؤول إسناد بعض تلك المهام إلى القطاع الخاص، وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
2. إعداد قاعدة بيانات للعموم خاصة بالمشروعات العقارية المرخص لها وفق النظام. وتحدد اللائحة البيانات الواجب تضمينها في قاعدة البيانات.
3. إعداد سجل خاص يسمى (سجل قيد المطورين). وتحدد اللائحة ضوابط وإجراءات القيد.

المادة الخامسة:

للجهة المختصة أن تطلب من المطور -إذا رغب في تسويق المشروع العقاري من خلال وسيط عقاري- تزويدها بنسخة من الاتفاقية المبرمة مع الوسيط العقاري، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السادسة:

1. يجب على المطور الراغب في بيع أو تأجير مشروعات عقارية على الخارطة -بعد قيد اسمه في سجل قيد المطورين- أن يقدم طلباً إلى الجهة المختصة للحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري مشفوعاً بما يلي:
 - أ- نسخة من السجل التجاري ساري المفعول، الذي يسمح له بمزاولة نشاط التطوير العقاري.
 - ب- شهادة عضوية الغرفة التجارية.
 - ج- نسخة من السجل الائتماني من شركة مرخص لها من الجهة المختصة بالخدمات الائتمانية.
 - د- رخصة بناء للمشروع العقاري سارية المفعول.
 - هـ- صك تسجيل الملكية (ساري المفعول) للعقار المراد تطويره.
 - و- نسخة من الاتفاقية المبرمة بينه وبين مالك الأرض أو مالك منفعتها بما يتفق مع أحكام



للجهة المختصة - في سبيل تحقيق أهداف النظام وعند الاقتضاء - قيد الشخص الطبيعي في سجل قيد المطورين والترخيص له بمزاولة نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة؛ وفق ضوابط تحددها اللائحة على أن تشمل على سقف محدد لحجم المشروع العقاري، وعلى عدد محدد من المشروعات العقارية التي يسمح له بتنفيذها سنويًا، وذلك وفقًا لأحكام النظام واللائحة .

المادة الثامنة:

دون إخلال بأحكام نظام التسجيل العيني للعقار؛ على الجهة المختصة عند إصدار الترخيص الخاص للمشروع العقاري، طلب إجراء التأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره (لدى الجهة المختصة بالتوثيق) بعدم التصرف في ملكيته إلى أن تستكمل أعمال التطوير العقاري، ولا يرفع التأشير عن صك تسجيل الملكية لذلك العقار إلا بعد موافقة الجهة المختصة. وتحدد اللائحة الحالات التي يرفع فيها التأشير بعدم التصرف. وللمتضرر من قرار الجهة المختصة التظلم أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة (الحادية والعشرين) من النظام.

المادة التاسعة:

ينشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع عقاري، ولا يُفَعَّل إلا بعد الحصول على الترخيص الخاص للمشروع العقاري والتأشير على صك تسجيل الملكية للعقار المراد تطويره.

المادة العاشرة:

1. يكون حساب الضمان مخصصًا لأغراض الصرف على المشروع العقاري المرخص له فقط، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لمصلحة دائني المطور.
2. إذا حصل المطور أو مالك الأرض على تمويل للمشروع العقاري المرخص له، فيجب إيداعه في حساب الضمان، ويكون التصرف بمبلغ التمويل وفقًا لأحكام النظام واللائحة .

المادة الحادية عشرة:



يكون الصرف من حساب الضمان بناءً على وثيقة صرف يوقعها المطور والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني، وفي الحالات الطارئة يجوز الصرف بطلب من الجهة المختصة، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية عشرة:

يجوز للمطور طلب الصرف من حساب الضمان للمصاريف الإدارية والتسويقية - والمصاريف الأخرى غير الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له - بنسبة لا تتجاوز (20%) من قيمة الوحدة العقارية المباعة. وعلى المحاسب القانوني التأكد من ألا يتجاوز مجموع ما يصرف من حساب الضمان للمصاريف غير الإنشائية ما نسبته (20%) من إجمالي قيمة الوحدات العقارية المباعة.

المادة الثالثة عشرة:

يجوز للمطور - بعد موافقة الجهة المختصة - سحب ما يفيض عن التكلفة الفعلية الإجمالية لإنهاء المشروع العقاري وخدماته، بناءً على تقرير من المقاول والمكتب الاستشاري. على أن يبقى المحاسب القانوني ما نسبته (20%) في حساب الضمان، إلى حين انتهاء المشروع العقاري.

المادة الرابعة عشرة:

يجب على المحاسب القانوني الاحتفاظ بنسبة (5%) من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات في حساب الضمان، أو أن يقدم المطور للمحاسب القانوني ضماناً بنكياً بالنسبة نفسها، وذلك بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز. ولا يصرف المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان للمطور إلا بعد انقضاء مدة (سنة) من تاريخ انتهاء المشروع العقاري المرخص له. أو في حال تقديم وثيقة تأمين على العيوب الخفية للمباني والإنشاءات وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الخامسة عشرة:

يلتزم المطور بتقديم قوائم مالية - يعدها المحاسب القانوني - لكل مشروع عقاري مرخص له؛ إلى الجهة المختصة.

المادة السادسة عشرة:



لا يحق للمطور ولا مالك الأرض التصرف في الجزء المشاع من المشروع العقاري المرخص له قبل فرز الوحدات العقارية. ويكون التصرف فيه بعد الفرز وفقاً لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها إدارتها.
المادة السابعة عشرة:

يحق للمشتري، أو المستأجر، أو من ينوب عنهما؛ الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة به، وتزويده بنسخ منها، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثامنة عشرة:

1. يجوز للجهة المختصة أن تطلب من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري تزويدها بالمعلومات والبيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ويجوز لها أيضاً أن تستعين بمن تراه للتدقيق في تلك المعلومات والبيانات.

2. يجوز للجهة المختصة طلب تقرير عن سير المشروع العقاري المرخص له من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة التاسعة عشرة:

1. يجب على كل من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري - كل فيما يخصه - إبلاغ الجهة المختصة عن أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة يطلع عليها بحكم عمله.

2. إذا ثبت للجهة المختصة قيام المطور أو المحاسب القانوني أو المكتب الاستشاري بارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة؛ فعليها إبلاغ المخالف بذلك كتابياً وتحديد مهلة له لتصحيح المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبات الواردة في النظام في حقه. ويجب على المخالف إشعار الجهة المختصة كتابياً بتصحيح المخالفة خلال تلك المهلة.

3. إذا ثبت للجهة المختصة قيام البنك بارتكاب أي مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة، فعليها إشعار البنك المركزي السعودي بذلك كتابياً.

المادة العشرون:

1. يلتزم المطور بإنهاء المشروع العقاري في الموعد المحدد لإنجازه. وفي حال التأخر عن تسليم الأرض أو الوحدة العقارية دون سبب خارج عن إرادته؛ فيستحق المشتري تعويضاً مادياً يحدد مسبقاً إن كانت أرضاً مطورة، أو أجرة مثل إن كانت وحدة سكنية.
2. إذا حدث أي ظرف طارئ يترتب عليه عدم إكمال المشروع العقاري المرخص له، فللجهة المختصة - بالتشاور مع المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري للمشروع العقاري - اتخاذ التدابير اللازمة، بما يضمن إكمال المشروع العقاري المرخص له أو تصفيته وإعادة المبالغ المدفوعة للمشروع العقاري؛ وفقاً لما تحدده اللائحة.
3. إذا وقعت مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة، فللجهة المختصة اتخاذ التدابير اللازمة بما في ذلك إيقاف المشروع العقاري المرخص له إلى حين إزالة المخالفة.

المادة الحادية والعشرون:

- 1- يتولى النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة - عدا المخالفات الواردة في المادة (الرابعة والعشرين) منه - وإيقاع عقوبة الغرامة بما لا يتجاوز (مليون) ريال؛ لجنة (أو أكثر) تشكل بقرار من المسؤول لمدة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد، وتتكون من أعضاء لا يقل عددهم عن (ثلاثة)، ويحدد قرار تشكيلها من يتولى رئاستها، على أن يكون من المختصين في الشريعة أو الأنظمة، وتصدر قراراتها بالأغلبية، وتكون مسببة، ويعتمدها المسؤول.
- 2- تحدد اللائحة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها .
- 3- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

المادة الثانية والعشرون:



دون إخلال بحكم الفقرة (1) من المادة (السادسة والعشرين) من النظام، يتولى مفتشون -يصدر بتحديدهم قرار من المسؤول- مجتمعين أو منفردين ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة، وإثباتها، والتحقق فيها، وتحدد اللائحة آلية عملهم .

المادة الثالثة والعشرون:

يُصدر المسؤول -بقرار منه- جدول تصنيف للمخالفات -عدا المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام- وتحديدًا للعقوبات ضمن حدها المنصوص عليه في المادة (الحادية والعشرين) من النظام، يراعى فيه طبيعة كل مخالفة وجسامتها، والظروف المشددة والمخففة لها.

المادة الرابعة والعشرون:

دون إخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن لمدة لا تزيد على (خمس) سنوات أو بغرامة لا تزيد على (عشرة ملايين) ريال، أو بهما معًا:

1. كل من زاول نشاط بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، أو جمع مبالغ من مشتريين أو مستأجرين لعقارات في مشروع عقاري، دون الحصول على ترخيص.
2. كل من قدم مستندات أو بيانات غير صحيحة لطلب الحصول على الترخيص للمشروع العقاري.
3. كل من عرض أو أعلن عن بيع أو تأجير عقارات على الخارطة في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.
4. كل من اختلس أو بدد أو استعمل دون وجه حق مبالغ سُلمت له لغرض إقامة المشروع العقاري.
5. كل من تسلم مبالغ لغرض حجز أراضٍ أو وحدات عقارية بنية بيعها أو تأجيرها على الخارطة بحسب الأحوال، ولم يودعها في حساب الضمان.
6. كل محاسب قانوني تعمد وضع تقرير غير صحيح نتيجة مراجعته للمركز المالي للمشروع العقاري، أو أخفى عمدًا وقائع جوهرية في تقريره.



7. كل من صادق من الاستشاريين على مستندات غير صحيحة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.

المادة الخامسة والعشرون

1. للجهة المختصة أن تشطب قيد المطور من سجل قيد المطورين في أي من الحالتين الآتيتين:

أ - إذا لم يباشر الأعمال الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له بعد انقضاء (سنة) أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص، دون عذر مقبول.

ب - إذا تكرر منه تأخير أو تعثر في الإنجاز لعدد من المشروعات العقارية، أو ثبت إخلاله بجودة تنفيذها بصورة ينتج عنها ضرر للمشتريين أو المستأجرين.

2. تشطب الجهة المختصة قيد المطور من سجل قيد المطورين في أي من الحالتين الآتيتين:

أ - إذا أشهر إفلاسه.

ب - إذا عوقب لارتكابه أي مخالفة جسيمة لأحكام النظام أو أحكام الأنظمة واللوائح المنظمة لمزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة خلال تنفيذه للمشروع العقاري، على أن تحدد اللائحة المخالفات الجسيمة.

المادة السادسة والعشرون:

1. تتولى النيابة العامة مباشرة التحقيق والادعاء في المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام؛ أمام المحكمة المختصة .

2. تتولى المحكمة المختصة النظر في القضايا الناشئة عن المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام وتوقيع العقوبات بحق المخالفين .

3. للمحكمة المختصة تضمين الحكم الصادر بالعقوبة النص على نشر ملخصه على نفقة المخالف في صحيفة محلية تصدر في مكان إقامته، فإن لم يكن في مكان إقامته صحيفة ففي أقرب



منطقة له، أو نشره في أي وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها وتأثيرها، على أن يكون النشر بعد اكتساب الحكم الصفة النهائية.

المادة السابعة والعشرون:

للجهة المختصة أن تتقاضى مقابلًا ماليًا لما تقدمه من خدمات بناءً على أحكام النظام. وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثامنة والعشرون:

يصدر المسؤول اللائحة خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ العمل به.

المادة التاسعة والعشرون:

يلغي النظام كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثلاثون:

يعمل بالنظام بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.