



الجمعية العلمية القضائية الشيعية

نظام مبيع وتأجير مشروعات عقارية على الجارطة

والاحتة التنفيذية

مجمع الفهارس

اعتنى به

ريان بن خضير الخصري

ابراهيم بن خضير الخصري

الأعضاء بالسلك القضائي

إشراف

مركز قضاء للبحوث والدراسات



لاستفادة أفضل من الميزات التفاعلية في هذا الملف وفهارسه
يمكن تحميل برنامج أدوبي ريدر

Adobe Reader



من الروابط التالية



مقدمة الجمعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه، وبعد:

فتهدف الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) دوماً إلى المشاركة الفاعلة في الجهود المبذولة لتطوير القضاء وما يتصل به من الجوانب العلمية والعملية، وتقديم البحوث والدراسات التي تُجَلِّي تميز القضاء الإسلامي وأصوله وقواعده وتطبيقاته، وإبراز جوانب العدالة فيه، والإجابة عما يثار حوله من شبهات، وتسعى إلى التنسيق بين المتخصصين - من القضاة والمحامين والباحثين في الشؤون العلمية القضائية -، ومد الجسور بينهم وبين الجهات العلمية والإعلامية ونحوها.

وتشرف الجمعية - ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها - أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من «نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية مع الفهارس»، وترجو أن تكون مساندة للجميع من خلال الاستفادة منها وما تحويه من مزايا؛ كالارتباطات الإلكترونية بين المواد المترابطة عبر الضغط عليها والانتقال بينها بكل سهولة، إضافةً إلى كون هذه النسخة ستُحدَّث باستمرار - إن شاء الله -، وستكون مواكبةً لأي تحديث يطرأ على هذا النظام.

ولا يفوتنا بهذه المناسبة شكر من اعتنى بهذا الملف وفهرسته وتقديمه إلى الجمعية لإخراجه ونشره؛ وهما صاحباً الفضيلة الأعضاء في السلك القضائي الشيخ / ريان بن خضير الخضير، والشيخ / إبراهيم بن خضير الخضير، وفقهما الله.

والجمعية ترحب بالتعاون مع جميع الجهات والأفراد المتخصصين الراغبين بتقديم الدراسات والمشاريع القضائية والنظامية، وتستعد لذلك بكافة الخدمات والإمكانات المتميزة - بإذن الله وتيسيره -.

مركز قضاء للبحوث والدراسات

m@qadha.org.sa



الجمعية العلمية القضائية السعودية
مركز قضاء للبحوث والدراسات



qadha.org.sa/ar/books



m@qadha.org.sa



966538999887



@qdha



/qadha_ksa



/qadha.ksa



مقدمة المعتنين

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فهذا نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٤٤) وتاريخ ١٠/ ٣/ ١٤٤٥ هـ ملحقاً به اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/ م/ ١/ هـ/ ٨/ ٢٠٢٤/ ت) وتاريخ ٢٠/ ١٠/ ١٤٤٥ هـ.

وقد روعي في إعداد هذه النسخة ما يلي:

١. تحديث النظام ولائحته إلى آخر ما استجد من تعديلات ووضع سجل يبين مستند وتاريخ التعديل.
 ٢. ترتيب مواد اللائحة التنفيذية على المواد المتعلقة بها من النظام، وذلك بوضع اللائحة التنفيذية في مقابلة المادة التي تماثل موضوعها أو تكمله، وإذا كان لللائحة أكثر من مادة تقاربها وضعناها في أقرب المواد مشابهة لها، وأشرنا في هامش المادة الأخرى إلى اللائحة المقاربة لها.
 ٣. اشتملت اللائحة التنفيذية على خمسة عناوين، وهي: (سجل قيد المطورين، ترخيص وتنفيذ مشروعات البيع أو التأجير على الخارطة، تأخر وتعثر تنفيذ مشروعات البيع والتأجير على الخارطة، الإشراف والتفتيش والضبط، أحكام ختامية). وقد حُذفت بعد ترتيب مواد اللائحة على النظام.
 ٤. إعداد فهرس لمواد النظام، يتضمن صياغة مختصرة لكل مادة، ورابط انتقال لتسهيل الوصول إليها.
 ٥. وضع روابط انتقال لنصوص المواد التي تشير إلى غيرها. مع وضع روابط راجعة أمام عناوين المواد وفق هذا الترميز: (ن = النظام، ل = اللائحة التنفيذية).
- وننوه إلى أن هذا الإصدار لا يغني عن الرجوع إلى الوثائق الأصلية للنظام واللائحة، كما نسبغ جزيل الشكر والثناء إلى الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) على ما قدموه من رعاية وعناية، وبالله التوفيق.

إِبْرَاهِيمُ بْنُ حُضَيْرِ الْخُضَيْرِيِّ
رِيَّانُ بْنُ حُضَيْرِ الْخُضَيْرِيِّ
الْأَعْضَاءُ بِالسَّلَامِ الْقَضَائِيَّ

سجل إصدار وتعديلات النظام واللائحة

أداة الإصدار أو التعديل	النوع	الوثيقة أو المادة
أولاً: النظام:		
المرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٠/٣/١٤٤٥هـ قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) وتاريخ ٤/٣/١٤٤٥هـ	إصدار النظام	
الأمر السامي الصادر برقم ٤٤٧٢٨ وتاريخ ١٦/٦/١٤٤٥هـ	تحديد الجهة المختصة بتطبيق أحكام النظام	
ثانياً: اللوائح والأدلة والجدول:		
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/إ/١) هـ/٢٠٢٤/٨/٢٠ (ت) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٥هـ الموافق ٢٩/٤/٢٠٢٤م	إصدار اللائحة التنفيذية	
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٤/م/٢٨/١) وتاريخ ٢٦/٣/١٤٤٦هـ الموافق ٢٩/٩/٢٠٢٤م	إصدار الدليل الفني لمعالجة المشروعات العقارية المتأخرة والمتعثرة	
قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٤/م/٢٨/٣) وتاريخ ٢٦/٣/١٤٤٦هـ الموافق ٢٩/٩/٢٠٢٤م	جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها	
قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار رقم (٤٦٠٠٠٧٩٤١) وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٤٦هـ	الدليل الإجرائي لبيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة	

مراسيم وقرارات الإصدار والتعديل:

١. المرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٠/٣/١٤٤٥هـ.

٢. قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) وتاريخ ٤/٣/١٤٤٥هـ.

٣. الأمر السامي الصادر برقم ٤٤٧٢٨ وتاريخ ١٦/٦/١٤٤٥هـ.

٤. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/إ/١) هـ/٢٠٢٤/٨/٢٠ (ت) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٥هـ الموافق ٢٩/٤/٢٠٢٤م.

٥. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (١/٢٨/م/٢٤) وتاريخ ٢٦/٣/١٤٤٦هـ الموافق ٢٩/٩/٢٠٢٤م.
٦. قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٣/٢٨/م/٢٤) وتاريخ ٢٦/٣/١٤٤٦هـ الموافق ٢٩/٩/٢٠٢٤م.
٧. قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار رقم (٤٦٠٠٠٠٧٩٤١) وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٤٦هـ.

ديباجة إصدار نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٠/٣/١٤٤٥ هـ

بِعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤ هـ.

وبناءً على المادتين (السابعة عشرة) و(الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (٣٠٦/٤٥) بتاريخ ٢٨/١١/١٤٤٣ هـ، ورقم (١٨٤/٢٥) بتاريخ ٢٨/٨/١٤٤٤ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) بتاريخ ٤/٣/١٤٤٥ هـ.

رسمنا بما هو آت :

أولاً: الموافقة على نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على كل من يزاوّل أيّاً من الأنشطة المشمولة في النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا المرسوم- التقدم إلى الجهة المختصة المشار إليها في المادة (الأولى) من النظام؛ لتعديل أوضاعه

بما يتفق مع أحكامه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أشهر من تاريخ نفاذه. ويجوز للمسؤول الأول في الجهة المختصة تمديدتها (ثلاثة) أشهر أخرى إذا كانت هناك أسباب موضوعية.

ثالثاً: على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

س. م. ك. ب. ع. ب. د. الع. ب. د. الس. ع. ب. د.

قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) وتاريخ ٤/٣/١٤٤٥ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع في جلسته المنعقدة برئاسة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٦٠١٦٢ وتاريخ ٣/٩/١٤٤٤ هـ، في شأن مشروع نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام المشار إليه.

وبعد الاطلاع على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ٤/١٢/١٤٣٧ هـ.

وبعد الاطلاع على المذكرات رقم (١٦٨٩) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٤٢ هـ، ورقم (٥٣٤) وتاريخ ١/٣/١٤٤٣ هـ، ورقم (١٠٤٨) وتاريخ ١٥/٥/١٤٤٣ هـ، ورقم (١٩٢٥) وتاريخ ٢٤/٨/١٤٤٣ هـ، ورقم (١٧١٨) وتاريخ ٤/٦/١٤٤٤ هـ، ورقم (٣٤٨٤) وتاريخ ١١/١١/١٤٤٤ هـ، ورقم (٧٨) وتاريخ ٩/١/١٤٤٥ هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء. وبعد الاطلاع على المحضر المعد في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٨٠٦/٤٤/م) وتاريخ ٦/٩/١٤٤٣ هـ.

وبعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٤٥/٣٠٦) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٤٣ هـ، ورقم (٢٥/١٨٤) وتاريخ ٢٨/٨/١٤٤٤ هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (١١٤٣) وتاريخ ١/٢/١٤٤٥ هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على كل من يزاوّل أياً من الأنشطة المشمولة في النظام -المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار- التقدم إلى الجهة المختصة المشار إليها في المادة (الأولى) من النظام، لتعديل أوضاعه بما

يتفق مع أحكامه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثة) أشهر من تاريخ نفاذه. ويجوز للمسؤول الأول في الجهة المختصة تمديدتها (ثلاثة) أشهر أخرى إذا كانت هناك أسباب موضوعية.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

ثالثاً: يكون تحديد المقابل المالي - المنصوص عليه في المادة (السابعة والعشرين) من النظام المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار - للجهة المختصة المشار إليها في المادة (الأولى) من النظام بالاتفاق مع: وزارة المالية، ومركز تنمية الإيرادات غير النفطية، وذلك إلى حين صدور مشروع لائحة ممارسة الهيئات والمؤسسات العامة وما في حكمها فرض المقابل المالي للخدمات والأعمال التي تقدمها والعمل بها.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

الأمر السامي الصادر برقم ٤٤٧٢٨ وتاريخ ١٦ / ٦ / ١٤٤٥ هـ

أصحاب السمو والمعالى الوزراء

نسخة لكل مصلحة حكومية

وعلى كل جهة إبلاغ الجهات التابعة لها أو المرتبطة بها

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

نشير إلى المرسوم الملكي رقم (م/ ٤٤) في ١٠ / ٣ / ١٤٤٥ هـ - المبلغ ببرقية الديوان الملكي رقم ٤٤٦٩٩ في ١٦ / ٦ / ١٤٤٥ هـ - القاضي بالموافقة على نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، المتضمن في المادة (الأولى) منه أن المقصود بعبار (الجهة المختصة) - أينما وردت في النظام - أنها الجهة المختصة بتطبيق أحكام نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، التي يصدر بتحديد أمر من رئيس مجلس الوزراء.

وحيث اطلعنا على كتاب الأمانة العامة لمجلس الوزراء رقم ٨٢٥١ في ٧ / ٦ / ١٤٤٥ هـ بهذا الخصوص.

نخبركم بموافقنا على أن تكون الهيئة العامة للعقار هي الجهة المختصة بتطبيق أحكام النظام سالف الذكر؛ فأكملوا ما يلزم بموجبه..

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

رئيس مجلس الوزراء

ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية

قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

رقم (ق/م/إ/هـ/٨/٢٠٢٤/ت)

وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٥هـ الموافق ٢٩/٤/٢٠٢٤م

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 ١٠/٣/١٤٤٥هـ

وبعد الاطلاع على قرار اللجنة التنفيذية في محضر اجتماعها الثاني عشر المنعقد بتاريخ

١٦/١٠/١٤٤٥هـ الموافق ٢٥/٤/٢٠٢٤م، 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

المرافقة.

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 عبد الله الحقييل



نظام بيع وتأجير مشروعات
عقارية على الخارطة
ولأئحته التنفيذية



المادة الأولى

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

النظام: نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الجهة المختصة: الجهة المختصة بتطبيق أحكام النظام، التي يصدر بتحديد لها أمر من رئيس مجلس الوزراء^(١).

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 الصلة 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 الصلة الاعتبارية المرخص له بمزاولة نشاط امتلاك العقارات أو استئجارها من أجل تطويرها وبيعها أو تأجيرها بناءً على اتفاق مع المطور الرئيس.

(١) حددت الجهة المختصة بناءً على الأمر السامي الصادر برقم ٤٤٧٢٨ وتاريخ ١٦/٦/١٤٤٥ هـ المتضمن موافقة رئيس مجلس الوزراء على أن تكون الهيئة العامة للعقار هي الجهة المختصة بتطبيق أحكام النظام.

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، اعتمدته الجهة المختصة للمشروع العقاري.

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

سجل قيد المطورين: سجل تقييد 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.

اللائحة التنفيذية

المادة الأولى:

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

المجلس: مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار.

المادة الثانية

تسري أحكام النظام على ما يلي:

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

٢- 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 مقيداً 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.

اللائحة التنفيذية

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^(١).

(١) نظام الوساطة العقارية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ٣٠/١١/١٤٤٣هـ.

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 (٥٪) 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 الرابعة

ل(٢)

تتولى الجهة المختصة وفقاً للنظام ما يلي:

- ١ - 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.
- ٢ - إعداد قاعدة بيانات للعموم خاصة بالمشروعات العقارية المرخص لها وفق النظام. وتحدد اللائحة البيانات الواجب تضمينها في قاعدة البيانات.
- ٣ - إعداد سجل خاص يسمى (سجل قيد المطورين). وتحدد اللائحة ضوابط وإجراءات القيد.

اللائحة التنفيذية

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^(١).
- 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.

ن(٧)

المادة الثالثة:

- ١- يشترط لقيد الشخص الاعتباري في سجل قيد المطورين الآتي:
 - أ- سجل تجاري ساري المفعول.
 - ب- الحصول على (خمسٍ وثلاثين) نقطة من (مئة) نقطة كحدٍّ أدنى وفقاً للجدول في المادة (الخامسة) من اللائحة.
- ٢- يشترط لقيد الشخص الطبيعي -عند الاقتضاء- في سجل قيد المطورين الحصول على (خمسٍ وثلاثين) نقطة من (خمسٍ وخمسين) نقطة كحدٍّ 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- يعلّق 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:

يُضمّن 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.

(١) صدر الدليل الإجرائي لبيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة بموجب قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار رقم (٤٦٠٠٠٧٩٤١) وتاريخ ٢٦ / ١٠ / ١٤٤٦ هـ ويمكن الاطلاع عليه من صفحة الأنظمة واللوائح والأدلة في موقع الهيئة العامة للعقار، وقد أعد لتوضيح كافة تفاصيل متطلبات الإجراءات التي تكون الهيئة طرفاً فيها.

المادة الخامسة:

ل(٣) ل(١١)

١ - تكون معايير تقييم قدرات الشخص الاعتباري للقيّد في سجل المطورين وفق 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. ٢/ قوائم مالية لسنة مالية، للمنشآت التي أنشئت من سنة ولا تزيد على سنتين. ٣/ قوائم مالية لسنتين متتاليتين للمنشآت التي أنشئت منذ سنتين وأكثر. *القوائم: الأصول المتداولة -الالتزامات النقدية- الأرباح والخسائر.	الالتزامات أقل من ٢٠٪ من حجم الأصول: ٢٠ نقطة. الالتزامات أكبر من ٢٠٪ وأقل من ٨٠٪ من حجم الأصول: ١٥ نقطة. الالتزامات أكبر من ٨٠٪ وأقل من ١٠٠٪ من حجم الأصول: ١٠ نقاط. الالتزامات (أكبر من/ تساوي) حجم الأصول: ٥ نقاط.	٢٠	إلزامي
شهادة سلامة السجل الائتماني	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.	١. عدم وجود قضايا: نقطتان. ٢. عدم وجود شيكات مرتجعة: ٤ نقاط. ٣. عدم وجود مبالغ متعثرة: ٤ نقاط.	١٠	إلزامي
ثانياً: القدرات الفنية				
بيان بالمشروعات المنفذة وإرفاق ما يثبت تنفيذها	مشروعات تطوير عقارية: وهي المشروعات الإنشائية بحسب نوعها وفق الآتي: السكنية: أن تكون بحد أدنى (١٠) وحدات سكنية للمشروع الواحد. غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية، ...): أن يكون مسطح بناء المشروع (٢٠٠٠) متر مربع فأكثر. تطوير بنية تحتية: أن يكون بمساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع فأكثر.	كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (١٠) سنوات ماضية: ١٠ نقاط	٣٠	اختياري

المعيار	المتطلبات	طريقة التقييم	وزن التقييم	النوع
المنهج المتبع لأحد المشروعات المنفذة	توضيح المنهج المتبع للمشروعات وفق الآتي: ١ / نبذة عن المشروع وبياناته، توضيح مساحته وأنواعه والغرض من إنشاء المشروع ومخطط المشروع. ٢ / برامج تقنية تستخدم في إدارة المشروعات لمراقبة تقدم المشروع على سبيل المثال لا الحصر (مايكروسوفت، بروجكت، بريمافيرا) وغيرها. ٣ / ملخص دراسة الجدوى للمشروع تتضمن (التكاليف والإيرادات). ٤ / هيكل فريق المشروع. ٥ / الجدول الزمني للمشروع.	كل فقرة في المتطلبات: نقطتان. استكمال المتطلبات: النقاط كاملة.	١٠	اختياري
ثالثاً: القدرات المؤسسية والموارد البشرية				
الهيكل التنظيمي	الهيكل التنظيمي المعتمد للمنشأة	الهيكل التنظيمي المعتمد: النقاط كاملة.	١	إلزامي
لائحة تنظيم العمل	لائحة تنظيم العمل معتمدة من وزارة الموارد البشرية والاجتماعية	لائحة تنظيم العمل: النقاط كاملة.	٣	إلزامي
لائحة إدارة السلامة والصحة المهنية	معتمدة من صاحب الصلاحية في المنشأة أو شهادة آيزو ٤٥٠١	شهادة آيزو ٤٥٠١ أو معتمدة من صاحب الصلاحية في المنشأة: النقاط كاملة.	٣	إلزامي
نطاق السعودة	شهادة التوطين الصادرة من الجهة المختصة	شهادة التوطين: النقاط كاملة	٢	إلزامي
شهادات التأمينات الاجتماعية وقائمة المشتركين على رأس العمل.	شهادات التسجيل الصادرة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	عدد الموظفين من ١ إلى ٥: نقطة واحدة. عدد الموظفين من ٦ إلى ٤٩: نقطتان. عدد الموظفين ٥٠ فأكثر: ثلاث نقاط.	٣	إلزامي
اجتياز البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة	اجتياز مالك المنشأة أو المدير أو الموظفين المدرجين في قائمة المشتركين على رأس العمل	شخص واحد: النقاط كاملة	٣	إلزامي

المعيار	المتطلبات	طريقة التقييم	وزن التقييم	النوع
شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	شهادة (إقرار زكوي) سارية المفعول	مطابقة رقم السجل التجاري مع شهادة التسجيل السارية: النقاط كاملة	٥	إلزامي
عدد المهندسين العاملين في المنشأة	المهندسون المعتمدون من الهيئة السعودية للمهندسين العاملين في المنشأة	المهندسون من ١ إلى ٢: نقطتان. المهندسون من ٣ إلى ٩: ٣ نقاط. المهندسون من ١٠ فأكثر: ٥ نقاط.	٥	اختياري
برامج المسؤولية الاجتماعية	معتمدة من المنشأة	برنامج معتمد: النقاط كاملة	٥	اختياري
		المجموع	١٠٠	

٢- تكون معايير تقييم قدرات الشخص الطبيعي للقيد في سجل المطورين وفق 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	إلزامي
بيان بالمشروعات التي قام بتنفيذها الشخص الطبيعي وإرفاق ما يثبت تنفيذها.	مشروعات تطوير عقارية: وهي المشروعات الإنشائية بحسب نوعها وفق الآتي: ١/ السكنية: بحد أدنى (٣) وحدات سكنية للمشروع الواحد. ٢/ غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية، ...): أن يكون مسطح بناء المشروع غير سكني (١٠٠٠) متر مربع فأكثر. ٣/ تطوير بنية تحتية: أن يكون بمساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع فأكثر.	كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (١٠) سنوات ماضية: ١٠ نقاط.	٣٠	إلزامي
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	إلزامي
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	إلزامي
		المجموع	٥٥	

المادة الثالثة والعشرون:

تشئ 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 الإنجاز.
- ٤ - محاضر تعديل المخططات التنفيذية، ونسخ 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 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^(١)، وبناءً 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.

(١) نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٢٨) وتاريخ ١٣/ ١١/ ١٤٤٠هـ.

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

ل(١١)

١- 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 النظام واللائحة.

ز- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيس والمطور الفرعي -إن وجدت- بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.

ح- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية التي اعتمدتها الجهات المختصة.

ط- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المكتب الاستشاري، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.

ي- نسخة من العقد المبرم بينه وبين المحاسب القانوني، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.

ك- دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع العقاري من مكتب استشاري تتضمن: تكاليف المشروع العقاري التقديرية، وأوجه الصرف اللازمة عليه، والتدفق النقدي له، والمدة الزمنية المتوقعة لتنفيذه.

ل- تعهد منه ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع العقاري خلال (سنة) أشهر من تاريخ حصوله على الترخيص.

م- نموذج عقد بيع بينه وبين المشتري ومواعيد تسليم المبيع محددة باليوم بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة وغير متعارضة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

ن- اتفاقية فتح حساب ضمان بينه وبين بنك مرخص له في المملكة، بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.

وللجهة المختصة إضافة أو تعديل بعض الشروط.

٢- تبت الجهة المختصة في الطلب خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ استكمال المستندات المطلوبة، وإذا انقضت تلك المدة دون البت عد ذلك موافقة على الطلب. وفي حال رفض الجهة المختصة للطلب فيجب أن يكون القرار مسبباً.

وعلى الجهة المختصة أن تضع الاشتراطات اللازمة للموافقة على المشروع العقاري في كل مراحله، وتبين تلك الاشتراطات في اللائحة.

اللائحة التنفيذية

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 الإنشائية - الاستشارات الهندسية والمعمارية - الاستشارات الهندسية للتخطيط الحضري)، وأن تكون درجة التصنيف اللازمة للعمل على المشروع وفق الآتي:

الحد الأعلى لقيمة المشروع الواحد	درجة شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن «بلدي»
غير محددة.	الأولى
مليار ريال.	الثانية
خمسمئة مليون ريال.	الثالثة
مئتان 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.

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، والإنشائية، والتسويقية المقدرة للمشروع، والمصاريف المالية والإدارية المتوقعة، ومدة تسليم الوحدات ومصادر التمويل المتوقعة.

٢- خطاب من (مركز خدمات المطورين «إتمام» أو أي جهة مختصة بترخيص 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^(١).

٤- فيما عدا العقارات المسجلة عينياً؛ 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:

وفق الآتي:

النقاط المطلوبة وفق المادة الخامسة من اللائحة	مساحة المشروع العقاري
٣٥ نقطة فأكثر	مشروع المطور الفرد
٣٥ نقطة فأكثر	مشروع المطور - شخص اعتباري - تقل مسطحات البناء عن ٢م١٥,٠٠٠
٤٥ نقطة فأكثر	مشروع المطور - شخص اعتباري - تقل مسطحات البناء عن ٢م٢٥,٠٠٠
٥٥ نقطة فأكثر	مشروع المطور - شخص اعتباري - تزيد مسطحات البناء على ٢م٢٥,٠٠٠

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 الخامسة عشرة:

يلتزم المحاسب القانوني بالآتي:

(١) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٨٥ وتاريخ ١٤٤١/٧/٢هـ.

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 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 -^(١).

المادة العشرون:

١ - تعد الهيئة عقداً نموذجياً للبيع بين مالك الأرض والمطور وبين المشتري أو المستأجر^(٢) - 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^(٣).

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^(٤).

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.

(١) لم يصدر أي منها حتى إعداد هذه النسخة.

(٢) لم يصدر حتى إعداد هذه النسخة.

(٣) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٨٥) وتاريخ ٢/ ٧/ ١٤٤١ هـ.

(٤) نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٩١) وتاريخ ١٩/ ٩/ ١٤٤٣ هـ.

المادة السادسة والعشرون:

تضمن اتفاقية فتح حساب الضمان بين المطور وبين البنك الآتي:

- ١- أن يكون لكل مشروع حساب ضمان مستقل، ويكون له رقم موحد 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، بناءً 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 الثانية والثلاثون:

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

المادة السابعة

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 تشتمل على سقف محدد لحجم المشروع العقاري، وعلى عدد محدد من المشروعات العقارية التي يسمح له بتنفيذها سنوياً، وذلك وفقاً لأحكام النظام واللائحة^(١).

(١) مما يتعلق بحكم هذه المادة؛ الفقرة الثانية من المادة الثالثة من اللائحة المتضمنة: «٢- يشترط لقيد الشخص الطبيعي -عند الاقتضاء- في سجل قيد المطورين الحصول على (خمس وثلاثين) نقطة من (خمس وخمسين) نقطة كحد أدنى وفقاً للجدول في المادة (الخامسة) من اللائحة». وقد بينت الفقرة الثانية من المادة الخامسة المشار إليها معايير تقييم قدرات الشخص الطبيعي للقيد في سجل المطورين.

اللائحة التنفيذية

المادة الثانية عشرة:

يُشترط لترخيص المشروع العقاري للشخص الطبيعي الآتي:

- ١ - ألا يتجاوز مسطح البناء في المشروع (٥٠٠٠) متر مربع.
- ٢ - ألا تزيد مدة تنفيذ المشروع على (ثلاث سنوات).
- ٣ - ألا يتجاوز عدد المشروعات العقارية التي يسمح بتنفيذها سنوياً (ثلاثة) مشروعات.

المادة الثامنة

دون إخلال بأحكام نظام التسجيل العيني للعقار^(١)؛ 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 بالتظلم أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة (الحادية والعشرين) من النظام.

اللائحة التنفيذية

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.

(١) نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٩١) وتاريخ ١٩/٩/١٤٤٣ هـ.

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

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

- ١- يكون حساب الضمان مخصصاً لأغراض الصرف على المشروع العقاري المرخص له فقط، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لمصلحة دائني المطور.
- ٢- إذا حصل المطور أو مالك الأرض على تمويل للمشروع العقاري المرخص له، فيجب إيداعه في حساب الضمان، ويكون التصرف بمبلغ التمويل وفقاً لأحكام النظام واللائحة^(١).

ل(٢٨)

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.

(١) مما يتعلق بحكم هذه الفقرة؛ الفقرة الرابعة من المادة الرابعة عشرة من اللائحة المتضمنة: «يلتزم المطور العقاري بالآتي: ... ٤- إيداع المبالغ من المشتريين أو المستأجرين في حساب الضمان مباشرة».

اللائحة التنفيذية

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 والثلاثين) من 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 (٢٠٪) من قيمة الوحدة العقارية المباعة. وعلى المحاسب القانوني التأكد من ألا يتجاوز مجموع ما يصرف من حساب الضمان للمصاريف غير الإنشائية ما نسبته (٢٠٪) من إجمالي قيمة الوحدات العقارية المباعة.

اللائحة التنفيذية

المادة التاسعة والعشرون:

يعد من المصاريف غير الإنشائية للمشروع المرخص له الآتي:

١ - سداد قيمة الأرض للمالك.

٢ - سداد مبالغ التمويل.

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 (٢٠٪) في حساب الضمان، إلى حين انتهاء المشروع العقاري.

اللائحة التنفيذية

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 إذنًا 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 الرابعة عشرة

ل(٣١)

يجب على المحاسب القانوني الاحتفاظ بنسبة (٥٪) من القيمة الإجمالية لتكلفة الإنشاءات في حساب الضمان، أو أن يقدم المطور للمحاسب القانوني ضماناً بنكيًا 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.

اللائحة التنفيذية

المادة الحادية والثلاثون:

ل(٢٨)

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، وتصدر 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 يقيم بالبداة 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 الخامسة عشرة

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

اللائحة التنفيذية

المادة الرابعة عشرة:

ن(١٠)

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 المشتري أو المستأجر في حساب الضمان مباشرة.

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 وإدارتها.

اللائحة التنفيذية

المادة الحادية والعشرون:

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

المادة السابعة عشرة

يحق للمشتري، أو المستأجر، أو من ينوب عنهما؛ الاطلاع على السجلات المحاسبية الخاصة به، وتزويده بنسخ منها، وفقاً لما تحدده اللائحة^(١).

اللائحة التنفيذية

المادة الثانية والعشرون:

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

(١) مما يتعلق بحكم هذه المادة؛ الفقرة الثانية من المادة الرابعة عشرة من اللائحة المتضمنة: «يلتزم المطور العقاري بالآتي: ... ٢- تزويد المشتري أو المستأجر بجميع المخططات الفعلية للوحدة العقارية والمنفذة على الطبيعة..».

المادة الثامنة عشرة

- ١- 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.
- ٢- يجوز للجهة المختصة طلب تقرير عن سير المشروع العقاري المرخص له من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري، وفقاً لما تحدده اللائحة.

اللائحة التنفيذية

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 تجاوز عدد الوحدات العقارية في المشروع العقاري (ثلاثين) وحدة.
 - ب- إذا كان المشروع العقاري من المشروعات الحكومية.
 - ج- إذا كان المشروع واقعاً 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 التاسعة عشرة

- ١- 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.
- ٢- 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^(١).

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

اللائحة التنفيذية

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 المشترين والمستأجرين، خلال مدة لا تزيد على (خمسة) أيام عمل من تاريخ العلم بها.

المادة العشرون

١- 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 مثلٍ إن كانت وحدة سكنية^(٢).

٢- 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.

(١) مما يتعلق بحكم هذه الفقرة؛ المادة السابعة والأربعون من اللائحة المتضمنة: «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».

(٢) مما يتعلق بحكم هذه الفقرة؛ الفقرة الثالثة من المادة الرابعة عشرة من اللائحة المتضمنة: «يلتزم المطور العقاري بالآتي: ... ٣- تنفيذ المشروع حسب المواصفات المتفق عليها في العقود ودراسته الجدوى».

٣- إذا وقعت مخالفة لأحكام النظام أو اللائحة، فللجهة المختصة اتخاذ التدابير اللازمة بما في ذلك إيقاف المشروع العقاري المرخص له إلى حين إزالة المخالفة.

اللائحة التنفيذية

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 على (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 على (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 بناءً على اتفاق الأطراف على ألا يقل عن نسبة ٢٪ من قيمة البيع تحتسب على أساس سنوي.
 - ٢- إذا كان المشروع وحدة عقارية؛ فيكون التعويض بناءً 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^(١).

(١) صدر الدليل الفني لمعالجة المشروعات العقارية المتأخرة والمتعثرة -مشاريع البيع والتأجير على الخارطة- بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٤ / م / ٢٨ / ١) وتاريخ ٢٦ / ٣ / ١٤٤٦ هـ الموافق ٢٩ / ٩ / ٢٠٢٤ م، ويمكن الاطلاع عليه من صفحة الأنظمة واللوائح والأدلة في موقع الهيئة العامة للعقار. وقد تضمن الدليل ستة فصول كما يلي: الفصل الأول: النطاق وحدود التطبيق والتعريفات. الفصل الثاني: أنواع تأخر وتعثر المشروعات العقارية ودرجاتها. الفصل الثالث: الطرق والأساليب لمعالجة التأخر أو التعثر، وأدوات التدخل الرئيسية للمعالجة. واشتمل الفصل على بيان المستندات المطلوبة لمعالجة التأخر سواء كان تأخراً بسيطاً أو متوسطاً

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 المشتري أو المستأجرين.
- ج- أدوات التدخل الرئيسة 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 حدة.

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.

أو شديداً. وطرق وأساليب معالجة التعثر الفني والمالي، وأدوات التدخل الرئيسة للمعالجة. الفصل الرابع: إعادة الهيكلة المالية. الفصل الخامس: منح المدد الإضافية للمشروعات المتأخرة. الفصل السادس: اشتراطات ومهام تعيين الجهات المتخصصة بتقويم وتصحيح تعثرات المشروعات العقارية ومعاينتها.

المادة التاسعة والثلاثون:

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

المادة الحادية والعشرون

ن(٨) ن(٢٣)

١- 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.

٢- تحدد اللائحة قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها.

٤- يجوز الاعتراض على قرارات اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

اللائحة التنفيذية

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 ومداواتها 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- يجوز 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 بناءً 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) ألف ريال عن كل اجتماع يحضره، على ألا تزيد على (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.

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 الثانية والعشرون

دون إخلال بحكم الفقرة (١) من المادة (السادسة والعشرين) من النظام، يتولى مفتشون -يصدر بتحديدهم قرار من المسؤول- مجتمعين أو منفردين ضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة، وإثباتها، والتحقيق فيها، وتحدد اللائحة آلية عملهم.

اللائحة التنفيذية

المادة الثانية والأربعون:

١ - يتولى مسؤولو الضبط الذين يصدر تعيينهم 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 وضبطهم للمخالفات.

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^(١).

المادة الرابعة والعشرون

ن(٢١) ن(٢٣) ن(٢٦) ل(٤٣)

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:

١- 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.

٢- كل من قدم مستندات أو بيانات غير صحيحة لطلب الحصول على الترخيص للمشروع العقاري.

٣- كل من عرض أو أعلن عن بيع أو تأجير عقارات على الخارطة في مشروعات عقارية وهمية مع علمه بذلك.

٤- كل من اختلس أو بدد أو استعمل دون وجه حق مبالغ سُلِّمت له لغرض إقامة المشروع العقاري.

٥- كل من تسلم مبالغ لغرض حجز أراضٍ أو وحدات عقارية بنية بيعها أو تأجيرها على الخارطة بحسب الأحوال، ولم يودعها في حساب الضمان.

(١) صدر جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٣/٢٨/م/٢٤) وتاريخ ٢٦/٣/١٤٤٦ هـ الموافق ٢٩/٩/٢٠٢٤ م، وهو ملحق في آخر هذا النظام.

- ٦- كل محاسب قانوني تعمد وضع تقرير غير صحيح نتيجة مراجعته للمركز المالي للمشروع العقاري، أو أخفى عمداً وقائع جوهرية في تقريره.
- ٧- كل من صادق من الاستشاريين على مستندات غير صحيحة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك.

المادة الخامسة والعشرون

- ١- 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 (سته) 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.
- ٢- 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.

اللائحة التنفيذية

المادة الثالثة والأربعون:

المخالفات الجسيمة لأحكام النظام واللائحة هي:

- ١- الأفعال الواردة في المادة (الرابعة والعشرين) 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.

ن(٢٢)

المادة السادسة والعشرون

- ١- تتولى النيابة العامة مباشرة التحقيق والادعاء في المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام؛ أمام المحكمة المختصة.
- ٢- تتولى المحكمة المختصة النظر في القضايا الناشئة عن المخالفات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين) من النظام وتوقيع العقوبات بحق المخالفين.
- ٣- 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.

اللائحة التنفيذية

المادة الثامنة والأربعون:

يصدر المجلس جدولاً للمقابل المالي الذي تتقاضاه الهيئة لما تقدمه من خدمات بناءً على أحكام النظام^(١).

المادة الثامنة والعشرون

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

اللائحة التنفيذية

المادة التاسعة والأربعون:

تُشر اللائحة في الجريدة الرسمية^(٢).

(١) لم يصدر حتى إعداد هذه النسخة.

(٢) نشرت اللائحة في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٥٠٣٢) والتاريخ ١٤٤٥ / ١١ / ٩ هـ.

المادة التاسعة والعشرون

يلغي النظام كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثلاثون

يعمل بالنظام بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية^(١).

(١) نشر النظام في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٥٠١٤) والتاريخ ٢٣/٦/١٤٤٥ هـ.

ملحق (١)

جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية والعقوبات المقررة لها

البند	المخالفة	العقوبات ^(١)		
		المرّة الأولى	المرّة الثانية	المرّة الثالثة
١	تأخر مباشرة المطور للأعمال الإنشائية للمشروع العقاري المرخص له بعد انقضاء (ستة أشهر) من تاريخ حصوله على الترخيص، دون عذر مقبول.	الإنذار	غرامة قدرها ٢٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز خمس مئة ألف ريال	من الشطب من سجل المطورين قيد
٢	تأخر أو تعثر المطور في إنجاز المشروع العقاري، أو ثبت إخلاله بجودة تنفيذها بصورة ينتج عنها ضرر للمشتريين أو المستأجرين.			
٣	إشهار المطور إفلاسه.	الشطب من سجل قيد المطورين		
٤	تقديم طالب القيد في سجل المطورين معلومات مضللة للهيئة للقيد في السجل.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال		
٥	توقف المطور عن تنفيذ المشروع لمدة (ستة أشهر) خلال مدة تنفيذ المشروع العقاري، دون عذر قبله الهيئة.	الإنذار	غرامة قدرها ٥, ٠٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	غرامة قدرها ١٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال

(١) ورد في حاشية الجدول الصادر من الهيئة ما نصه: «يراعى في تطبيق العقوبات الآتي:

١. أن يتم تقديرها بالنظر إلى طبيعة المخالفة وحالة المشروع والأثر المترتب على ارتكاب المخالفة.
٢. أن يتضمن قرار العقوبة من لجنة النظر في المخالفات وإيقاع العقوبات، مدة تصحيح المخالفة على ألا تقل عن عشرة أيام ولا تزيد عن مئة وثمانين يوماً، ويراعى في تقديرها نوع المخالفة وطبيعة معالجتها».

البند	المخالفة	العقوبات		
		المرة الأولى	المرة الثانية	المرة الثالثة
٦	إبرام المطور عقداً بين مالك الأرض والمطور وبين المشتري أو المستأجر غير العقد النموذجي الذي أعدته الهيئة، أو تعديل العقد النموذجي دون موافقة الهيئة.	الإنذار	غرامة قدرها ٥٪ من قيمة الوحدة العقارية المبرم عليها العقد محل المخالفة وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	الشطب من سجل قيد المطورين، وعدم قيده في سجل قيد المطورين لمدة لا تتجاوز سنة
٧	عدم إفصاح المطور - في ترخيص تسويق المشروع العقاري واستلام مبالغ حجز الوحدات العقارية - للمشتريين أو المستأجرين عن حالة المشروع والمخططات المستقبلية له.	الإنذار	غرامة قدرها ٢٪ من قيمة الوحدة العقارية وبما لا يتجاوز خمسين ألف ريال	غرامة قدرها ٤٪ من قيمة الوحدة العقارية وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال
٨	استلام المطور مبلغ حجز أكثر من (٥٪) من قيمة الوحدة العقارية على الخارطة في ترخيص تسويق المشروع العقاري.	غرامة قدرها ٢٪ من قيمة الوحدة العقارية وبما لا يتجاوز خمسين ألف ريال	غرامة قدرها ٤٪ من قيمة الوحدة العقارية وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	الشطب من سجل قيد المطورين، وعدم قيده في سجل قيد المطورين لمدة لا تتجاوز سنة
٩	امتناع المطور عن تقديم القوائم المالية للهيئة عند نهاية المشروع العقاري، أو بعد (١٥) يوماً من طلب الهيئة.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال	غرامة بحد أدنى ثلاثين ألف ريال وبحد أعلى أربعين ألف ريال	غرامة بحد أدنى أربعين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال
١٠	امتناع المطور عن إضافة المعلومات والمستندات في قاعدة البيانات للمشروعات العقارية.	الإنذار	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال	غرامة بحد أدنى خمسين ألف ريال وبحد أعلى مئة ألف ريال
١١	قيام المطور بفعل أو الامتناع عنه، لإعاقة عمل البنك أو المكتب الاستشاري أو المحاسب القانوني أو أي طرف ذو علاقة بالمشروع لواجباتهم أو تعطيلها.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال	غرامة بحد أدنى خمسين ألف ريال وبحد أعلى مئة ألف ريال	غرامة بحد أدنى مئة ألف ريال وبحد أعلى مئتي ألف ريال

البند	المخالفة	العقوبات		
		المرة الأولى	المرة الثانية	المرة الثالثة
١٢	امتناع المطور عن إخطار الهيئة عند حدوث تطور جوهري قد يؤثر على المشروع العقاري، خلال مدة (١٥) يوما من تاريخ حدوث التطور الجوهري.	غرامة قدرها ١٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	غرامة قدرها ٣٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز خمس مئة ألف ريال	الشطب من سجل المطورين، وعدم قيده في سجل قيد المطورين لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات
١٣	امتناع المطور عن تنفيذ إجراءات معالجة المشروعات المتأخرة أو المتعثرة، خلال مدة (١٥) يوما من تاريخ إبلاغه بها.	غرامة قدرها ١٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	غرامة قدرها ٣٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز خمس مئة ألف ريال	الشطب من سجل المطورين
١٤	امتناع المطور عن دفع التعويض المستحق للمشتري أو المستأجر، خلال ثلاثين يوما من استحقاقه.	الإنذار	غرامة قدرها ٣٪ من قيمة الوحدة العقارية محل المخالفة وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	غرامة قدرها ٦٪ من قيمة الوحدة العقارية محل المخالفة وبما لا يتجاوز ثلاث مئة ألف ريال
١٥	امتناع المطور عن تزويد المشتري أو المستأجر بنسخة من السجل المحاسبي.	الإنذار	غرامة بحد أدنى خمسة آلاف ريال وبحد أعلى عشرة آلاف ريال	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى عشرين ألف ريال.
١٦	امتناع المطور عن تسليم المشتري أو المستأجر بالمخططات الفعلية لوحدة العقارية.	الإنذار	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى ثلاثين ألف ريال	غرامة بحد أدنى ثلاثين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال

البند	المخالفة	العقوبات		
		المرة الأولى	المرة الثانية	المرة الثالثة
١٧	تعديل المطور للمخططات التنفيذية المعتمدة دون الحصول على موافقة الهيئة.	غرامة قدرها ٢٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز ثلاث مئة ألف ريال	غرامة قدرها ٤٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز خمس مئة ألف ريال	الشطب من سجل قيد المطورين، وعدم قيده في سجل قيد المطورين لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات
١٨	عدم بدء المطور في إصلاح عيوب الوحدة العقارية خلال (٥) أيام من تاريخ إبلاغه بذلك.	الإنذار	غرامة بحد أدنى عشرة آلاف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال	غرامة بحد أدنى خمسين ألف ريال وبحد أعلى مئة ألف ريال
١٩	إخلال المطور بالالتزامات التعاقدية - غير المذكورة في هذا الجدول - تجاه المشترين والمستأجرين	الإنذار	غرامة قدرها ٢٪ من قيمة الوحدة العقارية محل المخالفة وبما لا يتجاوز خمسين ألف ريال	غرامة قدرها ٤٪ من قيمة الوحدة العقارية محل المخالفة وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال
٢٠	امتناع المحاسب القانوني عن إعداد القوائم المالية للمشروع.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال	غرامة بحد أدنى ثلاثين ألف ريال وبحد أعلى سبعين ألف ريال	غرامة بحد أدنى خمسين ألف ريال وبحد أعلى مئة ألف ريال
٢١	صرف المحاسب القانوني المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان، إذا تبين للمكتب الاستشاري، أو المشتري، أو المستأجر، وجود عيوب في الإنشاءات أو التشطيب.	غرامة ٢٪ من قيمة المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان، وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	غرامة ٤٪ من قيمة المبلغ المحتفظ به في حساب الضمان، وبما لا يتجاوز مئتي ألف ريال	غرامة ٥٪ من قيمة المبالغ الفائضة، وبما لا يتجاوز ثلاث مئة ألف ريال وإلغاء الاعتماد، وعدم اعتماده لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات
٢٢	تقديم المكتب الاستشاري والمحاسب القانوني معلومات مضللة للحصول على الاعتماد للممارسة الأعمال.	غرامة بحد أدنى عشرين ألف ريال وبحد أعلى خمسين ألف ريال		

البند	المخالفة	العقوبات		
		المرّة الأولى	المرّة الثانية	المرّة الثالثة
٢٣	امتناع المكتب الاستشاري أو المحاسب القانوني عن إبلاغ الهيئة عن أي مخالفة لأحكام النظام واللائحة يطلع عليها بحكم عمله.	الإنذار	غرامة قدرها ٥,٠٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز خمسين ألف ريال	غرامة قدرها ١٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال
٢٤	امتناع المكتب الاستشاري أو المحاسب القانوني عن تقديم التقارير والبيانات التي تطلبها الهيئة.	الإنذار	غرامة قدرها ٥,٠٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز خمسين ألف ريال	غرامة قدرها ١٪ من قيمة المشروع العقاري - في دراسة الجدوى المعتمدة في الترخيص - وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال
٢٥	توقيع المكتب الاستشاري أو المحاسب القانوني على أوامر الصرف للمبالغ الفائضة دون موافقة الهيئة.	غرامة ٢٪ من قيمة المبالغ الفائضة، وبما لا يتجاوز مئة ألف ريال	غرامة ٤٪ من قيمة المبالغ الفائضة، وبما لا يتجاوز مئتي ألف ريال	غرامة ٥٪ من قيمة المبالغ الفائضة، وبما لا يتجاوز ثلاث مئة ألف ريال وإلغاء الاعتماد، وعدم اعتماده لمدة لا تتجاوز سنة



فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

٣	مقدمة الجمعية
٥	مقدمة المعتنين
٦	سجل إصدار وتعديلات النظام واللائحة
٨	ديباجة إصدار نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة
٨	المرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٠/٣/١٤٤٥هـ
١٠	قرار مجلس الوزراء رقم (١٩٦) وتاريخ ٤/٣/١٤٤٥هـ
١٢	الأمر السامي الصادر برقم ٤٤٧٢٨ وتاريخ ١٦/٦/١٤٤٥هـ
١٣	ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية
	قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (ق/م/١/هـ/٨/٢٠٢٤/ت) وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٥هـ الموافق ٢٩/٤/٢٠٢٤م
١٤	نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية
١٥	المادة الأولى: تعريفات
١٦	المادة الثانية: الأنشطة التي تسري عليها أحكام النظام
١٧	المادة الثالثة: مزاولة المطور العقاري للأنشطة العقارية، والتسويق لها
١٨	المادة الرابعة: إشراف الجهة المختصة على المشروعات العقارية، وإعداد سجل قيد المطورين
٢٤	المادة الخامسة: طلب الجهة المختصة من المطور اتفاقية تسويق المشروع العقاري
٢٤	المادة السادسة: ترخيص المشروع العقاري على الخارطة
٢٩	المادة السابعة: قيد الشخص الطبيعي في سجل قيد المطورين، والسقف الأعلى لأنشطته العقارية
٣٠	المادة الثامنة: التأشير على صك العقار المراد تطويره بعدم التصرف. والتظلم من ذلك
٣١	المادة التاسعة: إنشاء حساب ضمان للمشروع العقاري
٣١	المادة العاشرة: مصارف حساب الضمان، وعدم حجزه من قبل الدائنين، وإيداع التمويل في حساب الضمان
٣١	المادة الحادية عشرة: آلية الصرف من حساب الضمان، وصرف الجهة المختصة في الحالات الطارئة
٣٢	المادة الثانية عشرة: الحد الأعلى للصرف من حساب الضمان على المصاريف غير الإنشائية
٣٣	المادة الثالثة عشرة: سحب المطور ما يفيض عن التكلفة الفعلية لإنهاء المشروع العقاري
٣٣	المادة الرابعة عشرة: الاحتفاظ بنسبة من تكلفة الإنشاءات بعد انتهاء المشروع العقاري، أو تقديم ضمان بنكي، أو وثيقة تأمين على العيوب الخفية

المادة الخامسة عشرة: تقديم المطور قوائم مالية لكل مشروع عقاري.....	٣٤
المادة السادسة عشرة: التصرف في الجزء المشاع من المشروع العقاري.....	٣٥
المادة السابعة عشرة: اطلاع المشتري والمستأجر على السجلات المحاسبية.....	٣٥
المادة الثامنة عشرة: طلب الجهة المختصة للبيانات من المحاسب القانوني والمكتب الاستشاري.....	٣٦
المادة التاسعة عشرة: الإبلاغ عن مخالفة أحكام النظام.....	٣٦
المادة العشرون: الالتزام بإنهاء المشروع العقاري، وتدابير تعذر إكماله، أو الوقوع في مخالفة.....	٣٧
المادة الحادية والعشرون: تشكيل لجنة للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة.....	٤٠
المادة الثانية والعشرون: تحديد مفتشين لضبط مخالفات أحكام النظام واللائحة.....	٤٢
المادة الثالثة والعشرون: إصدار جدول تصنيف للمخالفات، وتحديد العقوبات.....	٤٣
المادة الرابعة والعشرون: العقوبات الجزائية.....	٤٣
المادة الخامسة والعشرون: حالات شطب قيد المطور من سجل قيد المطورين.....	٤٤
المادة السادسة والعشرون: المختص بالنظر والتحقيق في مخالفات المادة الرابعة والعشرين من النظام.....	٤٥
المادة السابعة والعشرون: تقاضي الجهة المختصة مقابلًا ماليًا لما تقدمه من خدمات.....	٤٥
المادة الثامنة والعشرون: إصدار لائحة النظام.....	٤٥
المادة التاسعة والعشرون: إلغاء النظام ما يتعارض معه من أحكام.....	٤٦
المادة الثلاثون: سريان النظام.....	٤٦
ملحق (١): جدول تصنيف مخالفات نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة ولائحته التنفيذية	
والعقوبات المقررة لها.....	٤٧
فهرس المحتويات.....	٥٢