



قرار رقم (536) وتاريخ 4-12-1437هـ

الموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة

ثانياً: 1- على كل من يزاول أيًا من الأنشطة المشمولة بالضوابط المشار إليها في البند (أولاً)، التقدم إلى اللجنة المختصة في وزارة الإسكان المشار إليها في البند (ثانياً) من الضوابط لتعديل أوضاعها بما يتفق مع هذه الضوابط ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ نفاذها، ويجوز للجنة - بعد موافقة وزير الإسكان- التمديد ستة أشهر أخرى إذا كانت هناك أسباب موضوعية لذلك.

2- تتولى اللجنة دراسة ما يقدم إليها من طلبات، مع الأخذ بعين الاعتبار ما وصل إليه مشروع التطوير العقاري للوحدات العقارية على الخارطة، وبما لا يضر بحقوق المشترين أو المطورين العقاريين أو المشمولين بالضوابط.

ثالثاً: تقوم اللجنة المختصة في وزارة الإسكان بالتنسيق مع اللجان العقارية في الغرف التجارية الصناعية السعودية للإعلان عن الضوابط ، والتوعية بها في وسائل الإعلام المختلفة.

إن مجلس الوزراء بعد الاطلاع على المعاملة الواردة بخطاب معالي وزير الخدمة المدنية رقم (23541) وتاريخ 13-5-1437هـ المشتتة على خطاب وزارة الإسكان رقم 67 وتاريخ 2-5-1437هـ، في شأن طلب استكمال الإجراءات النظامية لتعديل ما ينصل بنقل الإشراف على نشاط البيع على الخارطة من وزارة التجارة والاستثمار إلى وزارة الإسكان.

وبعد الاطلاع على الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة ، الموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (73) وتاريخ 12-3-1437هـ ، والمعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (47) وتاريخ 2-4-1437هـ .

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (905) وتاريخ 10-1-1437هـ، المعد في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (3452) وتاريخ 3-12-1437هـ .

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، بالصيغة المرفقة .

رئيس مجلس الوزراء

الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة

استشارات بموجب هذه الضوابط، ويحدد وزير الإسكان ذلك المقابل وإجراءات دفعه.

سادساً: تفتح اللجنة حساباً لها في أحد البنوك المحلية، تودع فيه إيراداتها (بما في ذلك ما تخصصه الدولة) ويصرف منه على اللجنة وأعمالها وأمانتها وموظفيها وفق لوائح إدارية ومالية تقرها اللجنة ويعتمدها وزير الإسكان.

سابعاً: 1- تطلب وزارة الإسكان من وزارة العدل إجراء التمهيش على سجل صك العقار المراد تطويره بعدم التصرف في ملكية العقار.

2- يهشم سجل صك العقار المراد تطويره- بعد الموافقة على طلب الترخيص وقبل إصداره- ولا يرفع التمهيش إلا بطلب من وزارة الإسكان، وتحدد الوزارة الحالات التي يرفع فيها التمهيش.

3- للجنة استثناء صك العقار المراد تطويره من التمهيش عليه وفق آليات بديلة تضعها، ويكون الاستثناء بعد التأكد من إمكانات المطور مالياً، وتقديمه لضمانات بديلة عن التمهيش موقفة نظاماً، وبناء على قرار مسبب يعتمده وزير الإسكان.

ثامناً: 1- يجوز للجنة اتخاذ قرار مسبب بإعادة النظر في ترخيص مشروع التطوير العقاري في الحالات الآتية: أ- إذا لم يشرع المطور بدون عذر مقبول في أعمال البناء خلال المدة الزمنية التي تعهد بها لبدء المشروع، رغم حصوله على الموافقات اللازمة.

ب- إذا توقف المطور عن إكمال المشروع وتبين عدم جدته في تنفيذه.

ج- إذا رأت اللجنة أن هناك أسباباً أخرى تعوق استكمال المشروع.

د- إذا ارتكبت مخالفات لأحكام هذه الضوابط أو أعمال احتيالية.

2- في حالة عدم قدرة المطور العقاري على إكمال المشروع أو وقف المشروع لمدة تزيد على ستة أشهر، فيجب على اللجنة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق المودعين أو المشترين بالتشاور مع أمين الحساب والمكتب الاستشاري والمحاسب القانوني بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة المبالغ المدفوعة للمودعين أو الممولين أو تصفية المشروع.

تاسعاً: 1- يتولى ضبط ما يقع من مخالفات لأحكام هذه الضوابط، موظفون عن وزارة الإسكان وأي جهة حكومية أخرى ترى وزارة الإسكان الاستعانة بموظفيها، ويصدر بتسميتهم قرار من وزير الإسكان بعد موافقة جهاتهم، ولهؤلاء الموظفين دخول المواقع والمشاريع المتعلقة بالأنشطة المشمولة بهذه الضوابط، وعليهم ضبط المخالفات والتحفظ على المستندات والوثائق والأدلة المتعلقة بها ، ولهم عند الاقتضاء الاستعانة برجال الشرطة.

2- إذا خالف أي من مزاولي الأنشطة المشمولة بهذه الضوابط أيًا من أحكامها، فعلى اللجنة إصدار قرار بإيقاف نشاطه بشكل مؤقت مع مراعاة حقوق المودعين أو المشترين، وطلب تصحيح المخالفة، وتزويد شركة الخدمات الائتمانية بواقعة المخالفة، ورفع إلى وزير الإسكان بالإجراءات المطلوب اتخاذها في حقه.

3- على اللجنة في حالة اكتشاف أي عملية احتيال أو تستر عليها، أو ماطلة في الوفاء بحقوق المودعين أو المشترين في الأنشطة المشمولة بهذه الضوابط، أو في حالة استمرار المخالفة دون تصحيحها ؛ أن تطلب من الجهات المختصة نظاماً إيقاع الحجز التحفظي على الأموال الثابتة أو المنقولة بما فيها الأوراق المالية والمحافظ الاستثمارية، وأن تحيل المخالف إلى هيئة التحقيق والإدعاء العام؛ للنظر في إقامة دعوى أمام المحكمة الجزائية لتطبيق العقوبة في حقه.

مع مراعاة ما تقره اللجنة في شأن المشاريع المتوسطة أو الصغيرة أو التعاونية المشمولة بحكم البند (ثالثاً) من هذه الضوابط ، تسري أحكام هذه الضوابط على جميع مشاريع التطوير العقاري الخاصة ببيع أو تأجير وحدات عقارية (سكنية أو تجارية أو استثمارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية أو سياحية أو غيرها) على الخارطة، التي تسلم فيها مبالغ من المشترين أو الممولين للمشروع، بما في ذلك مشاريع التطوير العقاري المشار إليها التي لم يكتمل تطويرها.

حادي عشر: تحل هذه الضوابط محل الضوابط المتعلقة ببيع وحدات سكنية أو تجارية أو مكتبية أو خدمية أو صناعية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (73) وتاريخ 12-3-1437هـ، والمعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (47) وتاريخ 2-4-1437هـ .

ثاني عشر: تنشر هذه الضوابط في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نشرها.

أولاً: تحظر مزاوله أنشطة بيع أو تأجير أي وحدات عقارية على الخارطة- مهما كان غرضها، أو أسلوب تطويرها أو إنشائها- سواء أكانت سكنية أم تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها ، أو الإعلان عنها في وسائل الاعلام المحلية أو الخارجية، أو تسويقها في المملكة، أو العرض عنها في معارض؛ إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم لمزاولة النشاط من اللجنة المنصوص عليها في البند (ثانياً) من هذه الضوابط.

ثانياً: تشكل لجنة في وزارة الإسكان بمشاركة كل من: وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ومؤسسة النقد العربي السعودي، ووزارة التجارة والاستثمار، ووزارة العدل، والهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية ، وعضوين من القطاع الخاص، يعينهم وزير الإسكان - وتكون مهمتهما ما يأتي:

1- النظر في طلبات الترخيص لمزاولة الأنشطة المشمولة بهذه الضوابط، على أن يتم البت في الطلب ومنح الترخيص خلال مدة أقصاها عشرة أيام من تاريخ اكتمال الطلب.

2- وضع الشروط والمتطلبات اللازمة للترخيص لمزاولة أنشطة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة ، على أن يكون منها ما يأتي:

أ- السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات.

ب- شهادة عضوية من الغرفة التجارية الصناعية.

ج- شهادة سلامة السجل الائتماني من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية.

د- صك إلكتروني ساري المفعول لملكية العقار المراد تطويره.

هـ- نسخة من الاتفاقية المبرمة بين المطور العقاري ومالك الأرض أو مالك منفعتها.

و- نسخة من العقد المبرم بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي (إن وجد).

ز- التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية التي اعتمدها الجهات المختصة.

ح- نموذج عقد البيع بين المطور والمشتري، ومواعيد تسليم المبيع محددة باليوم.

ط- نسخة من العقد المبرم بين المطور والمسوق العقاري (إن وجد).

3- وضع الشروط والمتطلبات اللازمة للترخيص لمزاولة أنشطة إعلان وتسويق وعرض وحدات عقارية على الخارطة.

4- وضع شروط التأهيل الفني والمالي للمطورين والمسوقين والوسطاء العقاريين والمزاولين والممارسين للأنشطة المشمولة بهذه الضوابط.

5- وضع شروط وضوابط الصرف من حساب الضمان على المشروع والإشراف عليه، وتحديد مسؤوليات ومهام أمين الحسابات، ومكتب الإشراف الهندسي على مشروع التطوير العقاري والحاسب القانوني وشركات المعايينة.

6- وضع آليات حساب الكميات ودورها في صرف الدفعات الخاصة بنققات المشروع.

7- وضع الشروط الخاصة بحقوق المستهلكين والمشترين، وآليات حمايتهم من التلاعب أو الاحتيال أو الماطلة.

8- وضع شروط تشغيلية للمنافع المشتركة، وشروط إدارة جمعيات الملاك في مشروع التطوير العقاري لبيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة.

9- وضع سجل يتضمن ترتيب وتوثيق بيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة في أي مشروع عقاري.

10- وضع الشروط والآليات الخاصة بالإفصاح عن الإحصائيات والمعلومات المتعلقة بالأنشطة المشمولة بهذه الضوابط.

ثالثاً: استثناء من الفقرة (2) من البند (ثانياً) من هذه الضوابط ، تضع اللجنة الحدود الدنيا من الاشتراطات والمتطلبات اللازمة لمشاريع التطوير العقاري لبيع أو تأجير الوحدات العقارية على الخارطة، الصغيرة أو المتوسطة أو التعاونية.

رابعاً: تقوم وزارة الإسكان بوضع سجل في الوزارة يسمى (سجل المطورين العقاريين) تقيد فيه أسماء المطورين العقاريين المؤهلين، بعد موافقة اللجنة على قديمهم ومنحهم شهادة بذلك ، والتنسيق مع الجهات المختصة في هذا الشأن.

خامساً: للجنة أن تتقاضى مقابل مالياً نظير ما تصدره من تراخيص أو ما تقدمه من خدمات أو أعمال أو